CMHC SCHL
Helping to house Canadians

Alberta
MUNICIPAL AFFAIRS

Effecting Change – The Seniors' Housing Challenge

Conference Proceedings

April 30-May 2 1990, Edmonton

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

Alberta
MUNICIPAL AFFAIRS

Effecting Change – The Seniors' Housing Challenge

Canada

93-02371/

CANADIAN CATALOGUING IN PUBLICATION DATA

Main entry under title:
Effecting change, the seniors housing challenge : report of conference proceedings
Text in english and French with French text on inverted pages.
Title on added t.p.: Passons à l'action, les enjeux du logement des aînés.
"April 30 - May 2, 1990, Edmonton."
"NHA/LNH 6436"
ISBN 0-662-58116-4
DSS cat. no. NH13-I/2-1991

1. Aged — Housing — Alberta — Congresses.
I. Canada Mortgage and Housing Corporation.
II. Title: Passons à l'action, les enjeux du logement des aînés.

HD7287.92C32A2 1991 363.5'946'097123
C91-098562-6E

©1991, Canada Mortgage and Housing Corporation
Printed in Canada
Produced by the Public Affairs Centre, CMHC

Table of Contents

Introduction 3

Executive Summary 7

Conference Opening 9
    Helen Fischer-Morrison
    Alderman Sheila McKay
    The Honourable Ray Speaker
    The Honourable Alan Redway

Keynote Address — "Effecting Change — The Seniors' Housing Challenge" 13
    Norman Blackie

Workshop A: "It Will Be Home" 15
    Glen Wither
    James Waugh
    Steve Scott
    Discussion

Workshop B: "Supporting Independence" 21
    Sister Jean Golden
    Mary Engelmann
    Don Orn
    Discussion

Workshop C: "Dollars and Sense" 25
    Denis Myette
    David Stolee
    Ruth Wood
    Discussion

Workshop D: "Organizing For Change" 31
    Larry Allan
    Gerry Swersky
    Kees Prins
    Robert Wardle
    Discussion

Workshop E: "Housing For All" 35
Eric Boyd
Dr. Aldred Neufeld
Erla Whetham
Dale Jacobs
Bob Cameron
Gordon Lindstedt
Discussion
Workshop Reports to Full Conference 39
Blair Turner
Mary Anne Ballsillie
Daryl Kreuzer
Christine Lawrence
Hazel Christenson
Conference Wrap-Up 45
Bill Mann
Doug Dennis
Joe Poss
Acknowledgements 47
Appendices
A : Program Committee Members
B : Speakers' Index
C : Background Information for Those Interested in Seniors' Housing

Introduction

The 25-year period from 1986 to the year 2011 will see a substantial rise in the proportion of seniors in the Canadian population. Statistics Canada estimates that the number of Canadians age 65 and over will almost double during this time. It is anticipated that there will be just under five million Canadian seniors by the year 2011 and that, by 2045, seniors will represent one in every five Canadians.

The effect of these demographics upon social and political issues has not escaped notice. Seniors will play a dynamic role as voting constituents, and organizations devoted to their welfare and quality of life will continue to have high visibility and priority. Special gerontology programs and educational self-help initiatives are already being pioneered across the country. It is difficult to find a Canadian city that is without seniors' apartments or institutional care facilities.

Interest and concern about the special circumstances facing seniors will continue to hold an important place in municipal, provincial/territorial, and federal social priorities. At the same time, however, deficit reduction has risen to the top of the economic agenda, and groups such as single-parent families are, in a sense, competing with seniors for housing.

It is evident that society must become increasingly judicious and innovative in the distribution of limited economic resources. The provision of seniors' housing presents an interesting challenge because the cost of seniors' housing must be offset by extending its usable life. This means that, for many years to come, the visions of today's seniors must serve the lifestyles of those who follow.

Experience has shown that not enough attention has been paid to the need for a dynamic, individualized mix of local housing and support service options for Canada's seniors. Development of a successful housing strategy must rest heavily upon a combination of consultations with local seniors, the introduction of innovative ideas, and experience on a national and international scale.

In October 1988, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) sponsored a national conference, entitled "Options: Housing for Older Canadians," in Halifax, Nova Scotia. A major finding of this meeting was the need for further discussion and information-sharing at the provincial/territorial level. Following the conference, it was determined by the Conference Housing Committee that CMHC, in co-operation with provincial and territorial housing agencies, would sponsor conferences in each province and territory, focusing on the housing needs of the growing seniors' population.

The Alberta Mortgage and Housing Corporation joined with CMHC in sponsoring the Alberta conference, "Effecting Change — the Seniors' Housing Challenge," held in the city of Edmonton from April 29 to May 2, 1990. To ensure that seniors and others interested in housing issues were involved in the planning of the conference, a Program Committee was established that included representatives from seniors' organizations, the housing and financial industries, and health and social service agencies. A list of Program Committee Members is provided in Appendix A.

The Seniors Secretariat of Health and Welfare Canada provided financial assistance for travel and accommodation to allow seniors to attend the conference. The 211 participants included 111 seniors, who, for the purpose of conference registration, were defined as those age 55 and over. While the majority were from Edmonton and Calgary, 55 other cities and towns throughout the province also had representation.

The three-day conference encompassed five comprehensive workshops and five plenary sessions, including a keynote address. In the plenary sessions, participants were addressed by the Honourable Alan Redway, Minister of State (Housing); the

Honourable Raymond Speaker, Minister of Municipal Affairs for the Province of Alberta; Edmonton Alderman Sheila McKay; Bill Mann, Assistant Deputy Minister for Alberta Municipal Affairs; and Doug Dennis, Alberta Provincial Director of Canada Mortgage and Housing Corporation. Norman Blackie, Architect with Geremia, Blackie, Cibionel Architectural Partnership in Winnipeg, provided the keynote address.

The workshops addressed the following topics: "It Will be Home," "Supporting Independence," "Dollars and Sense," "Organizing for Change," and "Housing for All." Each workshop began with a series of panel presentations, providing participants with both a review and a fresh perspective on seniors' housing options and related support issues. The panelists represented a wide cross section of housing experts, including seniors and representatives of seniors' organizations, architects, contractors, planners, politicians, professors, legal specialists, communication experts, representatives of non-profit housing associations, and specialists on disabilities. The names of the panel speakers are included in the list of speakers in Appendix B.

The concurrent workshops met three times during the three days, beginning with panel presentations, followed by discussion groups to highlight the issues, and then by group formulation of recommendations. Because participants could attend only one workshop, the participants met in plenary after each session of the workshop, to hear a progress report given by the workshop recorders. On the final day, the recorders presented a list of the recommendations from each workshop. (See "Workshop Reports to Full Conference," on page 39.) Following this session, a panel consisting of one participant or speaker from each workshop fielded questions from the participants.

An encapsulation of each of the workshop's presentations, discussion, and recommendations can be found in the Executive Summary (page 7).

A Demographic Overview of Seniors in Alberta

In reviewing the proceedings of the conference, it is important to frame the discussions and recommendations within the context of current and projected statistics on the Alberta seniors' population.

In May 1990, the Housing Planning Secretariat of the Alberta Department of Municipal Affairs prepared a comprehensive document entitled "A Profile of Senior Albertans." The following statistics and trends were drawn directly from this report.

- The Alberta Bureau of Statistics (ABS) counted 212 800 seniors in Alberta as of January 1, 1989. This is almost double the number of seniors who resided in Alberta in 1971. Seniors now represent just over 8 per cent of the total Alberta population (1986 Census).
- Over the next 25 years, the seniors population in Alberta is expected to increase to 471 500. By the year 2016, seniors will represent 14.4 per cent of the total projected provincial population (ABS Population Projection Series #5).
- By 1991, it is projected that 59.7 per cent of Alberta seniors will be in the 65 to 74 year age cohort; 31 per cent in the 75 to 84 year cohort; and 9.3 per cent will be 85 years and older (ABS, Alberta Population Projections 1987-2016).
- The oldest group of seniors, those age 85 and over, is expected to grow to represent 11.9 per cent of all Alberta seniors by the year 2016. Currently, almost half of this group, the "old-old," reside in collective dwellings (ABS, Alberta Population Projections 1987-2016).
- In 1987/88 124 200 households in the province were headed by a senior, or by a couple in which one of the spouses was 65 years or greater. The average senior household had 1.7 persons, and 41.8 per cent of all senior households were described as a single, unattached person (Household Income Facilities and Equipment File [HIFE], Statistics Canada, 1987/88).
- Approximately 78 per cent of elderly Albertan, single-person households are women, and these households are predominantly in Edmonton, Calgary, and smaller municipalities (HIFE, Statistics Canada, 1987/88).
- In 1988, 73.4 of all senior households in Alberta had ownership tenure. This is 10 per cent lower than in 1961 when 83 per cent of Alberta senior households owned their residence (Statistics Canada, 1988).
- In 1987, just over 50 per cent of senior households in Alberta reported incomes under $17 900. Sixteen per cent had incomes of $40 000 or greater (HIFE, Statistics Canada, 1988).

Conference Proceedings

These proceedings are a summary of each session at the conference. For those who wish to have verbatim reports, audio cassette tapes are available, along with other reference material related to seniors' housing, by contacting:

Canadian Housing Information Centre
CMHC National Office
682 Montreal Road
Ottawa, Ontario K1A 0P7
Telephone: (613) 748-2367

Executive Summary

The Alberta seniors' housing conference, "Effecting Change — The Seniors' Housing Challenge," was held in Edmonton from April 29 to May 2, 1990.

The objectives of the conference were twofold:

- to identify the issues seniors face in meeting their housing needs, and
- to discuss and formulate practical solutions to respond to changing housing needs.

In the discussions following the presentations, participants identified critical issues, several of which became common themes throughout the conference.

- **Consultation with seniors must continue.** The present conference was seen as timely and as representing an effective means for information exchange. Too often, seniors are the last to be consulted. Information regarding seniors' housing and support service options must be widely distributed and presented in a clear, concise manner. Seniors called for follow-up conferences at regular intervals.
- **Building codes and zoning regulations must be reviewed and made more accommodating for innovative solutions to the seniors' housing dilemma.** Garden suites, basement apartments, and homesharing are prohibited from many neighbourhoods. Public attitudes also prevent construction of seniors' housing units.
- **Housing must be built to adapt to the continuum of the aging process.** Adaptable (universal) designs will accommodate households throughout their life.
- **Support services are seen as an ideal mechanism to enhance and encourage "aging in place."** If seniors are provided with support services, the opportunity for them to remain in their own homes is greater. Home maintenance and home-care services are two areas of particular importance.
- **Regulations governing the mix of units and tenants in seniors' developments must be more flexible.** It can be advantageous to all groups to allow people of different generations, different physical abilities, and different incomes to live together in one community.

The following are overviews of the most significant issues discussed in each workshop. A list of the specific recommendations from each session is found in the plenary, "Workshop Reports to Full Conference" (page 39).

Workshop A, entitled "It Will be Home," addressed three questions: what do seniors want? what do seniors need? and how can those who deliver services and programs to seniors provide choices that satisfy these wants and needs? Panelists included two architects and a housing contractor, who made suggestions for the types of houses, design features, and locations that need to be given consideration. Following the presentations, participants highlighted issues and made recommendations that focused on promoting adaptable (universal) housing design, changing restrictive zoning and building codes to allow innovative, alternative designs to be used, and providing a wide range of options to reflect the diversity of seniors' needs.

Workshop B addressed the topic of "Supporting Independence." Panelists provided an overview of the philosophy behind many European care facilities, which emphasizes the rehabilitation of seniors so they can return to their home. The presentations also emphasized the importance of allowing seniors to choose their environments and highlighted the need to change societal attitudes that promote dependence on the part of seniors. The discussion following the presentations focused on specific barriers to independence, with participants making recommendations that included increasing participation by seniors in making decisions about housing and sponsoring educational sessions to inform other seniors about options; implementing programs to address the social problems among seniors' lodges; and lobbying government to change restrictive building and zoning regulations.

Workshop C — "Dollars and Sense" — addressed the question, "Who will pay and how?" Panelists provided an overview of the varying needs of the different income groups, the financial options available to homeowners and the financial and housing options being developed to meet the needs of seniors of both middle and low incomes. The recommendations by participants focused on three broad categories: recommendations for seniors who prefer to remain in their own homes; recommendations for seniors who prefer to live in new retirement housing or who are living in existing seniors' housing; and general recommendations concerning the role of government in providing services.

"Organizing for Change" was the topic of Workshop D. If changes are going to be made to existing government programs and services, seniors must lobby for these changes. Panelists provided an overview of the areas that need to be lobbied, the ways seniors can organize to lobby, and the role of lawyers and other resources in aiding the process. In the discussion following the presentation, participants highlighted four issues that need to be addressed: ensuring the better use of existing resources; ensuring the changing needs of society are met; establishing criteria to determine who is in need; and increasing communication and advocacy.

The final workshop addressed the topic of "Housing for All," with panelists reviewing the circumstances of groups within the seniors' population that are hard to house or that have special housing needs, such as the disabled, the mentally handicapped, and the homeless. Panelists also provided overviews of different models that have been designed to meet the housing needs of this group. Recommendations by the participants included, among others, renovating and adapting existing facilities to accommodate the "hard to house"; encouraging the input of these groups into future development plans; increasing communication and distribution of information; simplifying building and zoning regulations; and developing demonstration models of new types of facilities.

In the Conference Wrap-up on the final day, Bill Mann, Assistant Deputy Minister of the Housing Division of Alberta Municipal Affairs, assured the participants that the "valuable input and expertise that each of you has brought to bear has been most useful to all of us who are collectively planning for the future of seniors." Similarly, Doug Dennis, the Alberta Provincial Director of CMHC told the participants that the results of this conference will be combined with those from similar regional conferences across the country, and that there is commitment on the part of both levels of government to listen and respond. He concluded by observing that while much had been accomplished at this conference, much work was still to be done. "With your help, we will continue the process."

Conference Opening

Speakers:

Helen Fischer-Morrison
Conference Chairperson
Canadian Association on Gerontology

Alderman Sheila McKay
City of Edmonton

The Honourable Ray Speaker
Minister of Municipal Affairs for the Province of Alberta

The Honourable Alan Redway
Minister of State (Housing)

Conference Chairperson **Helen Fischer-Morrison** opened the conference by welcoming the delegates. Emphasizing that the time for change is now, she encouraged conference delegates to clearly define the nature and scope of current housing problems and expressed optimism that a process of problem definition, followed by an analysis of various options and specific recommendations could bring successful results. She concluded her remarks by challenging the delegates to determine the most appropriate means to effect change, thereby meeting the seniors' housing challenge.

Sheila McKay, Alderman for the City of Edmonton, began on a personal note, relating her own experience of bringing her mother home from hospital to nurse her for the last seven months of her life. She described the joy of being able to give to her mother, as well as the difficulty and expense of obtaining proper equipment and the constraints her mother's presence placed on her family. She referred to her own generation as the "sandwich generation" — children of seniors who are trying to accommodate both their parents and their own children, and who are rarely assisted in this task by appropriate support systems. "As a nurse I am critically aware of the problems facing our seniors. Health problems, both mental and physical, cause many older people to face loneliness and illness.... Alberta has done a good job," she commented, "but there is much more to be done. While recognizing budget deficits at all levels of government, I believe our support systems can be managed more efficiently and every program dollar can be spent more effectively."

Ms. McKay indicated that she was impressed by the resources and expertise available at this conference. Sharing ideas and co-ordinating collective wisdom through the three levels of government is, in her opinion, the right approach.

She related the case of a senior whose wife had Alzheimer's Disease. He had appealed to her, as alderman, to arrange for him to be placed in the facility where his wife resided. He did not need care himself, but could not manage the long bus ride across town, and his working children could not drive him. "We have all faced similar situations," Ms. McKay observed. She stressed her belief that every citizen of Alberta and Canada has a right to be treated with humanity, dignity, "and the best support system that we can possibly manage."

She referred to the "Aging into the Twenty-first Century" conference, held in Ottawa in spring 1990, where she had been impressed by the seniors, who said, "We want to be independent. We want to share in the decisions affecting us." "These people don't ask for anything more than to be allowed dignity and humane care, and I think it behooves every one of us, especially politicians, to reflect this desire in our planning."

The Alderman concluded by describing the critical housing situation in Edmonton. "The vacancy of rental units in Edmonton is 1.7 per cent. The cost of renting such units is escalating, forcing the poor and the elderly out of their homes." She urged the participants to move quickly to identify those in need and to co-ordinate efforts to be cost-effective.

Next to address the audience was The Honourable **Ray Speaker,** Minister of Municipal Affairs for Alberta. He began by stating that our society is committed to meeting the social and economic needs of older Canadians. In Alberta today, there are 232 000 seniors, and this number will nearly double to 435 000 in the next 20 years. Mr. Speaker believes that we, as a society, must assist seniors to remain in their own homes if that is their wish. For those seniors who want alternative forms of housing, housing must be available at affordable prices.

Mr. Speaker reflected that assisting seniors to remain in their homes has been a priority for the Government of Alberta over the past several years. This has been accomplished by introducing new programs and by strengthening others. He listed various programs of the Alberta government to help seniors stay in their homes, including the Senior Citizens' Renter Assistance Program, the Property Tax Reduction Program, and the Seniors' Independent Living Program (SLIP). SLIP was introduced in the last year to replace the Seniors' Home Improvement Program by adding extra benefits. Mr. Speaker stressed that, even with the improvements to existing programs, more options are required to meet the unique circumstances and preferences of individual Canadians. He urged the participants to voice their suggestions for improving any of the existing programs and for implementing new forms of housing. "You are the base of information that can give us direction."

The Minister continued by stating that "the Province of Alberta is committed to providing a broad range of housing options for those who desire alternative accommodation. Although traditional programs such as the Senior Citizen Lodge Program and the Senior Citizen Self-Contained Housing Program will continue to meet the needs of many seniors, there is recognition that more housing options are required to meet the unique circumstances and preferences of individuals.

After briefly outlining the trends in seniors' accommodation over the last 20 years, Mr. Speaker commented that he has heard from many seniors a preference for two-bedroom, as opposed to single-bedroom, suites. The disadvantage to this type of design is increased cost, which means decreased numbers of units. Again, he asked the participants for their direction in the form of housing they would prefer.

The Minister concluded that he looked forward to gaining the assistance of seniors through the recommendations made at this conference. He assured the participants that their recommendations will have an impact on government policy with respect to housing.

The Honourable **Alan Redway**, federal Minister of State (Housing), began his remarks by noting that this conference is bringing together many dedicated people and that it is this kind of co-operative effort that is needed to ensure changes are made.

Mr. Redway referred to the national seniors' housing conference, "Options: Housing for Older Canadians," held in Halifax in 1988. This conference provided two important messages: First, seniors' housing needs cannot be addressed in isolation from social, health, and financial considerations. Second, our approach must reinforce the input of seniors, who do have choices concerning where they want to live.

Mr. Redway continued by pointing out that seniors today are more mobile and have greater financial independence than ever before. Furthermore, seniors have different needs and desires than non-seniors. He stressed that many seniors need special facilities and services to live in safety and comfort and that these must be provided for in the design of housing projects.

The Minister warned that we must not be complacent about the task before us:

> When we look a short distance into the future, we see the true magnitude of the challenge. The over-65 population of Canada today is about 3 million. In just 20 years, it will increase to almost 5

million, and with increased life expectancies, the older senior population — those over 75 — will increase even more dramatically, from 1.1 million to 2.3 million.

The Minister reviewed housing options for seniors. **Homesharing** is an option for seniors who are seeking both financial help and companionship. **Garden suites** (or "granny flats") are small self-contained dwellings that are temporarily located on the lots of existing dwellings to enable seniors to live closer to their adult children, yet retain their independence. **Accessory apartments** are self-contained dwellings created by modifying existing houses, or built onto new houses. **Made-to-convert houses** are units designed for easy conversion from single to double, and back to single, at minimum cost. **Congregate housing** represents a variety of accommodation options ranging from bed-sitting arrangements to self-contained apartments. **Abbeyfield Houses** are small homes that accommodate between 7 and 10 seniors in a family atmosphere. **Sheltered housing**, a popular form of housing in Britain, are small developments of 20 to 50 units, strategically located and specially designed for seniors. **Retirement communities** are housing developments ranging from one hundred to several thousand dwellings. **Life Care Communities** offer a continuum of care ranging from independent living to nursing homes.

Mr. Redway indicated that CMHC is also exploring ways of providing seniors with the new financial and tenure options that are emerging. In **loan stock arrangements**, the senior receives a lifetime tenancy in the dwelling, in return for an interest-free loan made to the project sponsor. **Shared equity** allows seniors to purchase part of the equity and pay rent for the portion retained by the investor. In **life tenancies** the senior buys ownership for life rather than permanent ownership. **Reverse mortgages** allow seniors with paid-up equity in their home to borrow against the value of their home, either in a lump sum or as a monthly annuity.

Over the past six years the federal and Alberta governments have jointly participated in many important senior housing projects. Mr. Redway explained that "most of these [units] have been delivered through the non-profit housing program, which we have cost-shared with the provincial government since 1986."

The Alberta Senior Citizen Lodge Program has produced about 135 lodge (retirement home) projects throughout the province, providing bedsitting rooms, meals, and housekeeping services to senior citizens. The federal government has supported this program since 1986, "paying 70 per cent of the operating deficits on the shelter portion of costs, or under our prior special purpose project arrangements."

In Bezanson, a relocatable four-unit project has been approved under the federal-provincial non-profit program. Mr. Redway explained that the units can be relocated to serve people in other areas, as needs change.

The Minister concluded his remarks by specifically addressing the seniors at the conference. "You must be the communicators, the people who will spread the news of the new options to others. Seeing the ideas you discuss here become reality will need local action. For my part, I assure you that CMHC's local offices will be there to help."

At the end of his speech, Mr. Redway announced that he would be making a special presentation to honour Mrs. Mildred Calder. "Mrs. Calder is part of the history of seniors' housing here in Alberta," he explained. He pointed out that she was the first person to move into Edmonton's Kensington Court, the first non-profit seniors' project in Alberta. "It is very fitting, as we open this seniors' housing conference, that we honour Mrs. Calder as Alberta's first non-profit seniors' housing resident."

The Minister presented Mrs. Calder with a small silver tray on behalf of those at CMHC, "who are proud to have assisted in working with Kensington Court, Mrs. Calder's home for the past 30 years."

Keynote Address

"Effecting Change — The Seniors' Housing Challenge"

Norman Blackie, Architect
Geremia, Blackie, Cibionel
Architectural Partnership
Winnipeg, Manitoba

The compatibility of residential design with the lifestyles and needs of seniors should not be left to chance. In his keynote address, Winnipeg architect **Norman Blackie** described how advances in technology and improvements in social support services have expanded the horizons of Alberta's seniors. Many who previously would have been forced into dependent living arrangements are now able to remain in communities of their choice. Unfortunately, these communities are not always equipped to provide a full range of supportive housing options.

The challenge, according to Mr. Blackie, is to develop a realistic strategy for future housing for seniors. This is a strategy that will build upon previous knowledge of what works, yet be flexible enough to encompass a vision of the future. The architects of this strategy should be both the providers and the consumers of seniors' housing. Mr. Blackie congratulated the sponsors for organizing this conference, which provides a forum for these "architects" to meet and plan.

Mr. Blackie noted that the process of staging regional workshops, which bring together seniors and the local organizations and corporations that deliver housing to those seniors, has proven successful in the past. The conference can be seen as part of a strategy to "empower people to be active participants in the process of securing access to desired shelter." He told the participants that the discussions and recommendations derived from the workshops over the next three days would articulate a vision — a vision that he hoped would be recognized at a national level and would affect future policy and allocation of resources for housing seniors.

Mr. Blackie compared the attempt to achieve the vision without an overall plan to embarking on a trip without a road map. He observed that it is only in looking at the map and gaining knowledge of the destination "that you will be able to make good decisions about what to pack in your suitcase." Most importantly, he stressed, "before getting out the road map, there has to be agreement on where you want to go." The speaker queried whether anyone has mapped out "where it is we should be going when it comes to the delivery of shelter and living arrangement options for older Canadians."

In predicting that the conference participants would suggest a wide array of excellent housing alternatives, Mr. Blackie cautioned that experience has shown a number of issues to be important and urged participants to consider economic and social factors in their deliberations. He challenged the participants to be innovative in their suggestions for the way services should be co-ordinated, so that our resources and energy can be "redirected away from crisis management to wellness promotion."

The speaker identified a preliminary group of issues that he believes warrant consideration in designing a vision to effect change in seniors' housing. High priority must be given to keeping housing affordable for seniors. He reflected that one of the greatest future resources for seniors' housing may be the innovative use and renovation of the existing housing stock. With the high degree of home ownership by seniors, programs must be designed to empower seniors "to make timely housing adjustments and to enable them to age in place, if that is their desire."

Mr. Blackie emphasized that support services enabling seniors to increase their potential for independence must be sufficiently funded. Important, too, are the mechanisms put in place to ensure support services reach the most needy clientele.

Determination of "new needs" does not mean that "old needs" are properly addressed and no longer require funding. Vast disparities exist in the quality and accessibility of seniors' housing. Differences in housing needs exist between urban and rural areas; between north and south; between on-reserve and off-reserve; and even between neighbourhoods.

Past distribution and availability of funding for subsidized housing for seniors has served to "raise public expectations." The current national deficit is, however, a major economic barrier and has, according to Mr. Blackie, resulted in the "freezing of social housing programs and the curtailment of federal/provincial cost-sharing agreements." Further, high interest rates have temporarily diminished residential building activity.

Regulatory barriers at the municipal level further hamper the availability of housing options for seniors. These include municipal tax assessments and the continued existence of restrictive and exclusionary zoning bylaws, often based on the definition of the "traditional family." Mr. Blackie contended that zoning, which is "based on maintaining the character of single-family-home neighbourhoods," restricts the possibility of accessory apartment conversion and of garden suites ("granny flats").

In furthering his argument, Mr. Blackie also suggested that urban development policies have facilitated the removal of many older, affordable housing units in favour of retail and business establishments. Similarly, continued existence of neighbourhood and "main street" businesses that are within walking distance of the homes of many seniors is being eroded by the competition of suburban malls.

The speaker lamented that the delivery of social support services is too often based on a reactive "medical model" rather than preventative strategies. Centralization of services is advanced "in the name of efficiency." "Professionalization" over-rides the "concept of self-help."

As an educational process, Mr. Blackie suggested, the conference may provide a start in breaking the barriers of perception and attitude that prevent innovative housing options from being implemented. The conference will also, he said, help define more clearly the roles and responsibilities of the government, the private sector, and the consumer in meeting the challenge of housing the senior population. Mr. Blackie concluded that he looked forward to a time when the attitude that it is up to government "to deliver the goods" will become a relic of the past. In its place will be a vision — a vision of people and governments working together to provide a range of shelter and living options promoting "healthy people and healthy cities."

Workshop A

"It Will be Home"

Panelists:	Glen Wither Senior Consultant-Architect CMHC National Office, Ottawa
	James Waugh James Waugh Architects
	Steve Scott President Avalon Homes
Facilitator:	Doug Dennis Provincial Director/Branch Manager CMHC, Edmonton
Recorder:	Blair Turner Executive Director Manufactured Housing Association of Alberta and Saskatchewan

This workshop explored the seniors' housing challenge from the perspective of three questions: What do seniors want? what do seniors need? and how can service deliverers provide choices that satisfy these wants and needs?

As seniors live longer and become an increasingly larger proportion of the Canadian population, society is facing some serious decisions about housing those seniors. With escalating costs for health and social services comes the realization that housing is but one of a growing number of sectors competing for a finite set of resources. According to **Glen Wither**, a Senior Consultant-Architect with CMHC, the seniors' housing challenge must be considered as just one part of a much broader set of inter-related issues in the areas of health care, regulatory reform, technological advancement, land-use planning, ethnicity, relationships between generations, and institutionalization.

Mr. Wither stressed that, as a society, Albertans should listen and make informed choices according to what seniors need, want, and desire. In many cases, reflected Mr. Wither, a home that served the needs of a younger household begins to pose problems, which are largely the result of the limitations of conventional housing designs. In such instances, the home ceases to be a secure and happy environment and becomes "something of a burden or a prison." Too often the attempt to resolve the problem results in inappropriate solutions such as premature institutionalization. Left behind are old ties with friends and neighbourhoods.

Mr. Wither pointed out that as many as 80 per cent of seniors can continue to live independently if their housing arrangements are altered to accommodate their individual needs. He noted that, when given options, the primary concerns of seniors are often related to the issues of security, quality of life, accessibility to health-care services, and continued financial independence.

Mr. Wither observed that for those who choose to "age in place," renovation of the home is often necessary. He noted that while many types of renovations can be costly, a number of alterations valuable to seniors can be done at minimal cost.

For those seniors who choose to move, there should be many options available to meet their changing residential needs. Yet, initiatives such as home-sharing, accessory apartments, garden suites, and other forms of innovative housing can encounter their own set of problems. These problems include restrictive zoning regulations and stringent building codes and setback requirements. Mr. Wither also spoke of opposition a community can create through the "NIMBY" (Not In My Backyard) syndrome.

Mr. Wither stressed that society needs universally designed housing units, which offer greater flexibility and accessibility to a wide range of people, including seniors, the disabled, and the young and able-bodied. This type of housing has wider hallways and doorways; a minimum of two bedrooms for those husbands and wives who can no longer sleep together because of changed sleep patterns; and other similar features that would help seniors to stay in their homes longer. The units would not be stigmatized as "seniors' units" and could provide for a wide intergenerational mix.

The next panelist, **James Waugh,** of James Waugh Architects, reflected on his experience as an architect and on his research with seniors. He related a study of rural senior citizens throughout central Alberta that he carried out 20 years ago, when he was a professor at the University of Calgary. In that study, he found that over 90 per cent of seniors were living in their own homes and wanted to remain in them. The same preference among seniors, he maintained, exists today; in the meantime, however, the Alberta government has held out "both a carrot and a stick" to seniors, which has changed their living arrangements. The carrot, he explained, has been the provision of inexpensive housing, and the stick has been the requirement that in order to obtain certain support services, seniors must live in this housing. This development has led to a substantial transformation in Alberta over the last 20 years. "Alberta has changed from a province that had one of the highest rates of owner-occupied housing in the world to a province that has one of the highest rates of institutionalized seniors in the world."

Mr. Waugh does not agree with this kind of institutionalization. In his opinion, "We do ourselves very little good in hanging on for so long to the institutions that we create." He believes we ought to set up institutions for a relatively brief period of time to perform a specific task. "That is when an institution does its best work." In his experience, it is once this specific task has been performed that problems begin. Those in charge of the institution lose sight of the purpose and become much more concerned about the life of the institution itself. He maintained that the institutions that have been built over the last 20 years "were obsolete before they even opened and are going to be even more obsolete in the next 20 years, in that they do not meet the needs of those who have been or will be living in them."

Mr. Waugh expressed the view that we need to "reinvent" our institutions as we need them, rather than to allow them to "lumber along unquestioned." It is important to "reinvent" according to the preferences and needs of seniors.

Mr. Waugh went on to explain that there are two new issues in the housing field that the community must take a stand on: public safety and social changes. He described the increasing violence of the streets of our communities and the failure of communities to prevent it. Rather than taking steps to stop the violence itself, people respond by staying off the streets. This has occurred particularly in the area of seniors' housing, which is designed to isolate seniors from the community. He described a form of housing called "enclave housing," a cluster of houses surrounded by a high wall, with access by automobile only, through a motor-operated, television-supervised gate. This housing offers security, freedom from maintenance, and recreational services, but entirely isolates seniors from the community. Mr. Waugh recommended a kind of housing that offers these benefits, but is built without high walls, with the units facing the street. Referring to his study of 20 years ago, Mr. Waugh pointed out that people lived in and preferred self-contained houses on ground level, and that this is still the case today. In order for this to be possible, the issue of public safety must be faced and solved.

Mr. Waugh turned to the second issue, social changes. He observed that the changes of the last 20 years have meant a substantial shift in our priorities. It is now single parents and their children who are the most at-risk group, rather than seniors. Seniors are therefore no longer receiving the amount of assistance from government that they once did. Mr. Waugh expressed concern that if there is an economic downturn, it will have a significant negative effect on seniors.

At the same time, he observed, seniors are rapidly becoming the biggest political force in the country as their numbers increase. There is an opportunity for seniors to take a strong leadership role. Mr. Waugh expressed hope that seniors will advocate for housing that will meet not only their own needs, but the needs of others in society, such as single parents and their children. According to the results of studies he has done, this housing would take the form of small, self-contained units on ground level, in which the owner can have some kind of equity and can feel a part of the community.

Mr. Waugh concluded by pointing out that this kind of housing is not provided as an option in the housing market and that seniors need to advocate for what they want.

This suggestion provoked some discussion. A participant questioned why more seniors' cottages have not been built. In reply, Mr. Waugh noted that land can be costly and that developers have generally opted for larger projects. Another delegate noted that there is also a conflict: while we often want seniors housing close to the downtown services, this is usually where land is the most expensive. A third participant observed that in rural areas small homes are often available, yet providing services in these rural areas is difficult.

The last panelist to provide an overview was **Steve Scott**, a housing contractor and the President of Avalon Homes. Mr. Scott indicated that seniors' needs are as varied as those of any other market segment, yet, when it comes to buying a new home, seniors are often very conservative. Buying a home is often a painful decision that can take a long time to make. Moving to a new home may mean less maintenance and more amenities but it will also mean leaving the home to which a senior is attached and in which he or she has lived for many years. Often the second decision of "where to buy" is not nearly as difficult as the first decision "to move."

Mr. Scott noted that many projects currently under development are targeted for healthy seniors or people still in their 50s and early 60s. Often this group wants the freedom to come and go and desires low maintenance to support this freedom. In many cases this group, when purchasing, does not appear overly concerned about their future needs. They often do not relate the problems of aging to themselves and are concerned instead with purchasing a dwelling that will reflect their status favourably and provide opportunities for socialization and friendship. As a result the home that they are buying today will probably not suit their needs in 10 or 20 years. Should they become less mobile, they may need a home with amenities such as wheelchair accessibility, sheltered entries, attached garage, a security system, good lighting and accessible kitchen, washroom, and laundry areas.

Mr. Scott believes that it should be the builder's responsibility to build housing that accommodates the aging of the occupant. A properly designed home can "look to the future," extend independence, and also instill pride of ownership.

Mr. Scott indicated that two distinct types of seniors housing are for sale in Alberta: condominium ownership and fee simple ownership. At first glance, condominium ownership appears to be the more advantageous, since maintenance of the premises is usually contracted out. But many seniors are not aware that the infrastructure required to support a condominium development (which can include sewer, water, roads) is owned by the condominium association and that repairs may not be covered by the municipal taxes paid by the condominium owner. Should anything go wrong with this infrastructure, the condominium owner would be expected to contribute additional funds to the condominium through a special assessment.

Fee simple ownership is limited to single-family dwellings, duplexes, or townhouses. The infrastructure required to service the home is installed by the developer, is the responsibility of the municipality, and is therefore paid for by the owners' taxes. Fee simple ownership generally entails greater freedoms for the occupant, in allowing such things as gardening, workshops, and ownership of pets, but also means that the maintenance of the premises is the responsibility of the occupant.

Mr. Scott reflected that, at present, we are in the infancy of the seniors' boom in Canada and that the next 10 years will be challenging. Technological advances in the next decade will surpass all of the advances made in the last 70 years combined. This should mean greater freedom and security for seniors in the future. We can look forward to technically advanced "smart homes" with computers activated either by hand, by voice, or by telephone. Ambulance and police assistance will be programmed to be available to the home on voice command. While some seniors will be able to afford these conveniences, others will not. The effects of inflation, the Goods and Services Tax, and the federal deficit will further aggravate existing affordability problems. The challenge for governments and industry, according to Mr. Scott, lies in the area of affordability. Further, he maintained, we must find ways to allow every segment of the population, especially seniors, the opportunity of owning a home. This means that co-operation between governments and industry will be required on such important issues as zoning bylaws, planning developments, and the approval process.

Following the panel presentations, participants offered several observations on design improvements. One commented that there should be more elevators available (in condominium developments) and that the elevators should be centrally located. Another noted that in many cases windows are too high and that they should be able to open to allow fresh air into the apartment. Balconies were also seen as a desirable feature, "just to be able to see the world."

Other problems raised by participants included the need for wheelchair accessibility, larger storage rooms, and better consideration of colour throughout the building. It was commented that, in the design of housing projects, no one is taking into account the needs of those who are going to live in them. Those who are going to live in the complexes should be involved in the design process, since "old ideas do not change easily."

The discussion turned to the demographics of the seniors' population. For housing needs, seniors can be categorized into four broad groups:

- age 40 and up — those who will be retiring in the year 2010;
- age 50 to 60 — those now entering retirement;
- age 70 to 80 — the older group that still wants to maintain independence and dignity; and
- age 80 and up — the oldest group.

The age 40 and up group largely represents the baby boomers. Technological change and unemployment pose a threat to the retirement plans of people in this group. Many will never be out of debt because of the cost of the housing they are buying today. The homes that they are building now are not designed for retirement, and large homes may become obsolete as family sizes decrease. For example, there will be more single-parent families and others who will choose a single lifestyle.

Another large segment of this aging baby boomer group have never had sufficient assets to change from renting to owning a home. In addition people who now look after their parents may not be looked after by their children in the future. Further, the future employment and retirement plans of many 40 year olds are uncertain as technology advances and forced retirement or skill retraining is necessitated.

The second group of aging Albertans are those in their 50s and 60s, some of whom are already retired. Although many are financially secure, concern should be shown for the divorced woman with children who may have a poor pension and will thus require financial support. This group needs to know what to look for in a future home and should be made aware that much of the present marketing is being done from a lifestyle perspective only. Among the age 50 to 60 group expectations may pose a problem. People in this age group generally want more than their parents had and may, for example, want a large house. Since large, two-storey houses are, however, impractical for seniors, education for this group is necessary. It may, for example, make more sense to go back to the bungalow style of the 1960s.

The third group of seniors, those from age 70 to 80, have a range of expectations for housing. They want affordability and accessibility (no stairs, a small yard, no snow removal). They want to live in their own home, which means they will need support programs in order to stay. They also want to live in the community rather than to be secluded in clusters of "seniors-only" housing. Finally, this group wants social support and companionship. If such services are available, seniors need to be told about them.

The point was made that we too often "confuse what we have with what we are." As seniors become a more powerful voting force, politicians will have to make the effort to accommodate their needs. In rural areas, support programs are often either not available or not being implemented. Even in communities where such programs exist, lack of organization sometimes affects their success. It was agreed that more information about successful projects should be shared. Glen Wither reflected on a project in a Northern community in which individual cottages were located on the property where services were available. In this way the seniors were allowed to continue with their regular activities of fishing and trapping.

Participants advanced a number of suggestions for addressing the seniors' housing challenge. First, the possibility of legalizing basement suites needs to be considered. In addition, expansion of seniors' day-care programs would allow seniors to stay in the home with their family but be cared for during the day while the family is working.

In addressing needs, consideration must be given to finding responses that enable seniors to carry on their cultural heritage. It was pointed out that seniors' lodges can serve a very real need and that they provide a wide variety of services that address social needs and alleviate loneliness.

Another suggestion was that housing should be designed with a sensitivity to spousal relationships. In many cases, couples are forced to separate so that one spouse can be cared for and the other spouse can be allowed to live independently. In addition, public education should be stressed. There should be a mandatory course for students to introduce them to the process of aging.

Many of the barriers discussed in this workshop transcend age and lifestyle conditions. These include affordability and zoning and land-use guidelines that restrict the possibility of delivering non-conventional housing. Many of the decisions about these regulations are made by middle-class planners with better incomes, who may not have a realistic idea of what others see as viable, suitable housing. Public pressure on politicians to prohibit housing projects (the "NIMBY" syndrome) is also a problem. Another barrier is the slowness of the development process. In addition, planners and municipalities are not accountable for their actions.

A final comment was made that while many people criticize the government, it is governments that make possible conferences such as the present one, which provide a valuable opportunity for consultation with seniors.

A complete summary of the recommendations that emerged from this workshop was presented in the plenary session, "Workshop Reports to Full Conference," (page 39).

Workshop B

"Supporting Independence"

Panelists:	Sister Jean Golden Provincial Senior Citizens Advisory Council
	Mary Engelmann Advisor on Seniors' Issues Seniors Advisory Council for Alberta
	Don Orn Executive Director, Program Support Property Management Division Alberta Mortgage and Housing Corporation
	Wanda Cree Resource Co-ordinator Seniors Advisory Council for Alberta
Facilitator:	Diana Mansell Professor University of Calgary
Recorder:	Mary Anne Balsillie Alberta Senior Citizens Homes Association

This workshop examined the ways in which shelter must be adaptable to meet the social, physical, and emotional needs of seniors so that they can remain as independent as possible. The panelists emphasized that society must change its attitudes about the abilities of seniors and that rehabilitation of seniors in nursing homes must be emphasized so that those that are able can return to independent living.

Sister **Jean Golden**, from the Provincial Senior Citizens Advisory Council, began the workshop by talking about adaptations to physical structures in housing. **Wanda Cree**, Resource Co-ordinator at the Seniors Advisory Council for Alberta, took the place of Sister Golden in the discussions following the presentations. Sister Golden referred to a study of housing for the elderly in European countries that was sponsored by the Alberta Mortgage and Housing Corporation. "The European philosophy," she observed, "is one of respect for individuals as an independent member of society, with the right to make their own decisions about their life and to function with these choices in as normal a setting as possible."

In none of the surveyed countries were nursing homes seen as "dead-end places," where seniors go without the hope of returning to independent living. Sister Golden was particularly impressed by the determination of governments in countries such as Denmark, Finland, Holland, Norway, Sweden, Switzerland, and England "to have nursing homes rehabilitate residents so that they can return to living independently." Most nursing homes have either apartment buildings or cottages on the same property for individuals who will do not have their own home to return to or cannot return to their own home.

Sister Golden went on to outline some of the types of physical adaptations she saw in her tours of European nursing homes. In the bathroom in one nursing home, arms of different heights were located on the wall behind the toilet to assist the seniors. In the kitchen, the sink and stove were constructed so that the height could be adjusted as needed. There were also many recreation rooms, providing opportunities for both creativity and rehabilitation. Sister Golden gave the example of a room full of looms, some right-handed, some left-handed, and some foot operated, to accommodate the various disabilities of the users.

She stressed that in Canada we need to change the system to emphasize the rehabilitation of seniors in nursing homes so that they can return to independent living. This calls for a complete change of attitude. In England and Finland, the housing departments have given directions to the local housing authorities to promote the construction of standard housing that is capable of accommodating disabled people comfortably. This "Mobility Housing" requires that entrances be accessible for wheelchairs and that internal planning allow for any movement by the occupant. The additional cost of adding these amenities at the time of original construction is minimal in comparison with adding them on at a later date. Regulations in this regard will have the effect over time of giving seniors and people who are disabled a wide market of housing to choose from. In Switzerland regulations are in effect that stipulate that 1.5 per cent of all new housing must be modified for such construction and that 0.5 per cent of new housing must be constructed for the severely disabled.

In Holland, Sister Golden explained, there is a similar concept called Integrated Living Foundation. Suites permit the housing of families and disabled individuals in apartment blocks or clustered bungalows so that these groups can be helpful to each other. The government of Holland guarantees funding for construction of housing to further its policies of facilitating the opportunity for seniors and those who are disabled to live in regular living accommodations and communities.

Some steps have already been taken in this direction in Alberta. As examples, Sister Golden alluded to highrise developments in both Calgary and Edmonton that have been redone to integrate young disabled individuals with seniors. The mix of older and younger residents has been advantageous, with reciprocation of services and sharing of talents between the generations. Some of the suites have even been designed with a second bedroom to accommodate a nursing aide, should one be required.

The difficulty in Alberta is that some municipalities will not allow such units, and zoning regulations thus need to be changed, Sister Golden stressed. "It is a challenge that we face as we begin the 90s and it is one that we will hopefully solve before the new century begins."

Following Sister Golden, **Mary Engelmann** of the Seniors Advisory Council for Alberta spoke. Ms. Engelmann noted that shelter is one of the most important social services, probably next in importance to having an adequate income in retirement. "Both shelter and adequate income are important if we are to promote independence. If seniors have enough money they can get good housing of their own choosing."

Ms. Engelmann emphasized that "housing is much more than just a building — it is an environment and a home." Seniors, in particular, spend a great deal of time in their home. Most older people want to remain in their own homes or in places of their own choosing because that is where they have personal control, or independence. If we are trying to promote and support independence, then we should do all that we can to help older people remain in their homes.

Naturally not all seniors can or want to remain in their own homes. In these cases there is a need for special housing, and this housing should encompass a variety of options. "Having the freedom to choose facilitates independence or autonomy," Ms. Engelmann asserted. The social and emotional environment that we create in the housing can promote independence or, alternatively, create dependence. In order to provide a healthy environment we must ensure that our attitudes toward seniors create the right environment. According to Ms. Engelmann, our attitudes and beliefs about aging "have interfered with our ability to provide housing environments that support independence. Many people believe that aging is an illness, that older people need to be cared for, and that older people are really not very capable of making choices or making decisions about their lives." Too often society takes the attitude that once you reach age 65 "everything is downhill."

She went on to say that we often think that older people need someone to take charge of their lives. We are sometimes guilty of fostering the attitude "that mental incapacity is inseparable from aging and that if a senior is physically frail he or she must also be mentally frail." As a result of these attitudes we end up treating our seniors as if they are children. The Canadian Medical Association has used the term "benevolent paternalism" to describe this behaviour. As a result, it becomes even more difficult for seniors to remain in their own home or to move to a housing arrangement of their own choice. This is especially true if they have any physical limitations because we are afraid to let them take risks and feel that they should be in a place where they will be taken care of.

Ms. Engelmann emphasized that we must examine what we know and believe about aging and seniors. She challenged seniors living in such projects to educate the management about their needs and preferences. She summarized by saying that when we do things for older people we must try to ensure that they maintain as much control as possible. If we try to facilitate and encourage independence, older people will feel that they are being treated with dignity and respect. Ms. Engelmann concluded with the remark that "no matter how lovely our buildings — no matter how well designed — it is our attitude that in the end is the important factor."

The third speaker was Dr. **Don Orn**, Executive Director, Program Support, Property Management Division, Alberta Mortgage and Housing Corporation. Dr. Orn began his address by describing the different housing arrangements of the nine members of his family who are over the age of 80, in order to make the point that sometimes change is not only necessary but desirable and that the services a senior requires change over time.

Dr. Orn observed that as seniors' needs for care increase, the attitude in our society is that they must leave their home and go to a different facility. Sometimes, it *is* necessary for a senior to go to a care facility, but the speaker maintained that this does not have to be a permanent arrangement. "We have to move away from the attitude that going to a nursing home must be a permanent arrangement. In general, we have to shift our emphasis from taking people to services to taking services to people." He pointed to home care as one step in this direction of bringing services to people and asked the participants to consider the question of whether bringing services to seniors is a viable option and to discuss ways of delivering these services.

Dr. Orn pointed out that as the health of seniors deteriorates, they can be subjected to as many as five moves to facilities of increasing levels of care, each move increasing their isolation. In addition, "there is a certain seduction into certain kinds of dependency that comes from living in these kinds of facilities. The more services there are available in these facilities, the less seniors do for themselves." He held that there is a two-fold challenge for all of us as we grow old: "to age gracefully and to work at resisting the subtle and not-so-subtle seductions of permitting ourselves to become more dependent." He related examples of the ways members of his family are maintaining their independence.

Dr. Orn went on to explain that, generally, shelter services and care services are provided together. "In nursing homes, auxiliary hospitals, and even to some extent in lodges, your meals, housekeeping, and care all come in one package. There are no separate packages." This fact tends to create an increasing risk of unnecessary dependency, since a senior does not always need all these services. In the future, he recommended, we need to uncouple services and care from each other.

Dr. Orn also pointed to the need to change the attitude that the state should subsidize everything to an attitude that the state should subsidize only those who have need, and then only the particular needs. In conclusion he stressed that "we need to look at how we can implement changes so that the incentive is to maintain independence for as long as possible."

At this point a summary resulted in the identification of the following issues. First, education on the aging process should be given at an early age. Second, the objective of all housing initiatives should be to maintain independence in all facilities, whether a home, a self-contained unit, or a lodge setting.

The participants also pointed out that there is a need for better co-ordination of care in home services. This includes a handyman service, transportation, and volunteer programs. There should be no duplication of services. In addition, there is a lack of senior citizen involvement in the design or management of housing projects. Racial discrimination in public housing projects may also exist.

Other issues raised were that there is a need for better education and awareness in the long-term planning of seniors' facilities; that municipal zoning bylaws should be changed to permit garden suites; that there should be publication of seniors' accommodation and further education of housing options in order to promote choice; and that there is a disparity in support services and programs in rural versus urban communities.

Participants recommended that there should be a "Seniors Helping Each Other Program," including the promotion of nutrition and adult day-care programs, and that personal care-givers should be hired to care for seniors and to provide respite care for family care-givers. They also recommended that there should be a person to act as an ombudsman or advocate for seniors and that there should be step-down housing for nursing home patients.

The discussion following the presentations focused on specific barriers to independence: community barriers for senior homeowners, political/architectural barriers, economic barriers, and the barriers that exist in lodges, apartments, and nursing homes. For the purpose of the discussion, the participants defined seniors as those age 55 and over and independence as "being able to make one's own choices and to have control over the process."

The discussion on community barriers highlighted the lack of education concerning the choices and options available to older homeowners for housing support services. Often these seniors become socially and spiritually isolated and frequently experience transportation problems. The need for interior and exterior home maintenance is another barrier. Poor eating habits lead to nutritional and health problems. Depression may lead to substance abuse.

The discussion on political/architectural barriers identified a lack of co-operation and co-ordination among the many government departments that deal with seniors. Also identified were restrictive zoning bylaws in the urban centres and the high cost of service in rural settings. Housing units are often too small, and lodges and nursing homes contain too many semi-private rooms. There is a need to design for wheelchair accessibility at the time of construction.

The discussion on economic barriers identified a general lack of capital funds for seniors' housing projects, as well as a lack of operational funding and sometimes poor site location for such projects. The lack of input and participation of seniors in the design of projects was again highlighted as a recurring problem.

The discussion on lodges (retirement homes), apartments, and nursing homes highlighted the fact that lodges, of which there is a shortage, provide limited independence. The distribution of medication in lodges by non-qualified staff has been a concern. The actual location of a seniors' lodge in the community is important with respect to transportation and accessibility. Seniors who live in apartments may need education on eating habits to avoid nutritional problems. Other concerns for those living in apartments relate to safety factors such as evacuation in the case of fire.

Concerns about nursing homes included the over-medication of residents, the lack of trained staff to provide rehabilitation, and the fact that these facilities are too "institutional." A general concern was that nursing homes are regarded as a "one-way street," in that once seniors enter they spend the rest of their life there. A complete summary of the recommendations made by the participants of Workshop B can be found in the plenary session, "Workshop Reports to Full Conference," on page 39.

Workshop C

"Dollars and Sense"

Panelists:	Denis Myette Senior Researcher — Economic Analysis CMHC, Ottawa
	David Stolee Administrator Bethany Auxiliary Hospital, Camrose
	Ruth Wood Consumers Association of Canada
Facilitator:	Bill Mann Assistant Deputy Minister Housing Division Alberta Municipal Affairs
Recorder:	Daryl Kreuzer Canadian Housing and Renewal Association

This workshop explored the financial options that currently exist, those that are being developed, and those that are required. **Denis Myette**, a Senior Researcher with CMHC Ottawa, began the presentations by observing that two basic options exist for seniors with respect to housing: to stay in their own home or to look for alternative retirement housing. He indicated that he would focus on the economic realities attached to the first option of staying in the home.

In Alberta, he explained, three out of every four seniors are homeowners, and an estimated 90 per cent no longer have a mortgage. The money that these seniors have invested in their homes does little, however, to assist them with daily living expenses and disposable income. Nor does home equity help many of these seniors to maintain an acceptable standard of living.

To address this issue, several options involving the concept of "equity conversion" have been designed to put money in the pockets of senior homeowners. These options consist primarily of either "loan plans," which allow seniors to borrow against the value of their home, or "sale plans," which allow the senior to sell the home to an investor who will then grant the senior lifetime occupancy at a specified rental rate.

Mr. Myette suggested several reasons why a senior might opt for home equity conversion through a loan plan. In addition to income supplementation, Mr. Myette cited the need for money for home renovations and conversions. For example, converting a basement into a suite to be rented out could earn revenue for the senior homeowner. Other uses for the money from the reverse mortgage are the financing of home-care services and purchases that under present circumstances would be out of reach. The uses, he pointed out, will be as different as the individuals involved.

Mr. Myette provided several examples of variations of loan plans, including simple reverse mortgages, reverse annuity mortgages, a line of credit, and deferred property taxes. He pointed out that not all are currently available in Alberta.

The loan plan option really amounts to a mortgage on the equity in the home. The term of the loan is usually for a fixed period of five to ten years, at which time the loan becomes due. This approach has been found to be useful for younger seniors who may need to bridge the income gap between the time they turn 60 and the time when their pensions become payable.

Sale plans can be more complex than loan plans and may have some disadvantages, according to Mr. Myette. For example, under the sale leaseback arrangements, following the sale of the home to an investor the senior loses the right to any appreciation in the value of the home and is completely unprotected against the effects of inflation. The senior now has tenant status and loses the privileges, both psychological and material, that come with home ownership. Other problems include the determination of proper sale price, ongoing rent, and conditions for eviction. On the other hand, a sale plan may allow a senior who might otherwise have been forced to sell and find alternative rental accommodation to continue to reside in their own home. Depending on how the terms of the sale plan are negotiated, a senior in this plan may be able to remain in the home for life.

Participants, impressed with the financial options available to seniors who own their own homes, questioned Mr. Myette on the availability of a comparable set of options for low-income seniors who do not have home equity. A participant commented that while developers have been encouraged to provide new seniors' housing options, few of these options are targeted toward seniors of lower incomes.

In response to these concerns, Mr. Myette noted that CMHC has programs available for low-income seniors. A participant added that developers should be allowed to initiate innovative approaches to seniors' housing but a minimum of 25 per cent of the units in any development should be designated for seniors with low incomes.

Mr. Myette went on to describe several financial options for seniors who do not wish to remain in their own homes but wish to move into retirement housing. In most of these approaches, seniors would pay less than current market value for the housing units involved and would have security of tenure, often for as long as the senior continues to reside in the unit. In some cases, other advantages of homeownership, including asset appreciation, would be available. The specific options noted included loan stock arrangements, life tenancy leases, shared equity, and land leases.

Following Mr. Myette's presentation, the next speaker, **David Stolee**, an Administrator at the Bethany Auxiliary Hospital, immediately raised the question of who would pay for these housing programs. He expressed the opinion that the answer to too many of these questions was that "it all depends." Mr. Stolee commented that many people tend to think of "seniors' housing" as special housing for people to move into when they become old. He stressed that we should not lose sight of the fact that most seniors still live in the same home that they lived in when they were middle aged. In many cases, seniors who are in special housing programs continue to pay for their housing, just as they did when they were in their own home.

Mr. Stolee warned participants against stereotyping, emphasizing that because seniors are not all the same, it is difficult to say when a person becomes a senior citizen. He provided the following classifications for seniors: "Go-Go" (aged 60 to 74); "Slow-Go" (aged 75 to 84); and "No-Go" (age 85 and up). The "No-Go" group is generally dependent on social health care but the needs and abilities of the younger groups are all different. Because of these differences, the method of paying for their housing needs and the source of that funding will vary.

Mr. Stolee went on to review the reasons seniors move, based on his organization's analysis of survey data collected from seniors and their housing wants in Camrose. According to this data, 36 per cent of seniors move because of a decline in the health of the senior or the senior's spouse. Thirty-eight per cent of those surveyed cited the inability to do yard maintenance as the reason for moving, while 35 per cent cited the inability to perform housekeeping chores.

Mr. Stolee noted that as many as 33 per cent of homeowning seniors who were surveyed said they would stay longer in their current residence if someone were to assist them with snow shovelling. Another 16 per cent stated they would stay if they had someone to help them with the yard. He observed that in many cases the issue is not who will pay for these support services, but who will organize the services to allow seniors to stay in their home.

It is suburban seniors with middle incomes who have housing alternatives in the private market. "It is our experience," reflected Mr. Stolee, "that the market will provide them with what they want and that they will have the ability to pay for it." Yet these seniors may experience a housing crisis of their own, since non-subsidized housing guarantees no control over increasing costs. In the end, these seniors may have less money and fewer choices available to them.

Mr. Stolee observed that government has largely met low-income seniors' housing needs in Alberta through the provision of the senior citizen lodge and senior citizen self-contained training programs. He predicted that there will be increased pressure on governments to expand their role in housing, to include assistance to the middle-income group, which is looking for more options. The government, he noted, is looking for advice as to who should look after the middle-income group.

As for seniors' preferences, Mr. Stolee recalled that the recent survey of seniors in Camrose, which led to the development of the 20-unit Lakewood Village apartment building sponsored by Bethany Cam, indicated that 80 per cent of seniors prefer two-bedroom apartments. Three-bedroom apartments with balconies were also preferred, along with a lounge area and an attached parking garage. Although this is the type of development the surveyed seniors wanted, at least in one case there was a problem obtaining financing for such a project, since borrowing money would make rents too high.

The project was eventually accomplished by implementing a refundable entry fee referred to as a "loan stock." Under this plan, the seniors make an interest-free loan to the sponsor of the housing project, usually equivalent to the value of the dwelling they choose to occupy. In return for the loan, they can live in the unit as long as they want, rent free, and they can be reimbursed within 90 days after moving out. It has been found that seniors are generally more interested in liquidity than in insuring any capital appreciation in this regard.

Mr. Stolee identified four key words relative to seniors' housing: freedom, comfort, security (confidence with who you are dealing with), and friends. The role of government in assisting low-income seniors is relatively clear but such is not the case with respect to assisting middle-income seniors. Rural areas also present challenges, since they generally do not have the numbers of middle-income seniors to warrant special developments.

At the conclusion of Mr. Stolee's presentation, participants were again invited to ask questions. One participant stated that the cost of buying has gone up faster than the real cost of building and suggested that we should take a fresh look at what is going on in the regular market place and try to do something about speculation. Another participant questioned how one defines who is a low, moderate, or well-off senior.

One participant raised the question of what had happened to private-sector initiatives in Camrose when the Lakewood Village project came on the market. Mr. Stolee explained that this project was not dealing with the same segment of the market as that which would have been interested in private initiatives. He noted that this was not a subsidized project and that, in his opinion, rather than undermine other private developer initiatives, the project actually appeared to stimulate the Camrose area market for middle-income seniors' housing.

Ruth Wood, a senior representing the Consumers Association of Canada, made the final panel presentation. She began her address by expressing her hope that the conference would result in an increased understanding of how we might better meet the housing needs of seniors within the funding limitations that now exist. Seniors' lifestyles have changed a great deal in the past 10 years, but housing options have not similarly changed and must now catch up. One of the problems that has always faced housing providers, however, is the diverse needs and varying incomes of seniors. The speaker admitted that it is not an easy matter to meet this variety of needs but that it can be done. She pointed out that there will always be a need for subsidized housing for seniors of low and modest incomes, with funding coming from both government and from private and non-profit sources. But she questioned how long we can rely on government to provide funding, since there is a limit to the tax load that the children of seniors (the taxpayers) can carry.

Ms. Wood went on to outline the advantages and disadvantages of the various housing options available to seniors. She pointed to the success of seniors' lodges, which allow seniors to stay near their families and friends, particularly the success of lodges in rural areas where numbers of seniors are smaller. Seniors' villages are not designed without errors, and seniors must be careful to ensure their particular needs will be accommodated. Ms. Wood advised seniors who are considering moving to a seniors' village or complex to take the time to do some investigation into the possible disadvantages, as well as to consider other options.

She pointed out the present zoning restrictions that affect the building of garden suites ("granny flats") and expressed her opinion that garden suites might work best on large acreages, such as on farms, although she questioned the potential isolating effects of such an arrangement in a rural area. Ms. Wood indicated that serious thought needs to be given to the adaptability of garden suites, which are intended to be moveable, but may, like mobile homes, not stand up well to a move. However, she admitted that although she personally is not in favour of garden suites, this is not to say that they should not be considered, since they will meet some people's needs.

Ms. Wood pointed out that many seniors own their own homes and advised that they should retain some of the equity in their homes in the event that they will require, and need to pay for, care in their later years. She expressed her opinion that becoming "senior citizens" does not exclude people from taking responsibility for their finances.

The speaker indicated that one of the questions she had been asked to address was how to make housing affordable to seniors and still provide them with a quality lifestyle. She remarked that it is impossible to define "quality lifestyle," since the meaning will vary according to the needs and wants of each individual. She pointed out that quality of life also depends on income and asserted that low-income seniors, who are likely going to live in subsidized housing, also have a right to quality of life. Those with higher incomes may, therefore, have to adopt a more modest lifestyle than they would otherwise enjoy, in order to subsidize lower-income seniors.

Ms. Wood concluded by observing that if we really mean what we say about reducing our government deficit, one of the ways we should begin is in coming up with ideas for affordable and innovative housing for seniors, such as the ideas she knows will come out of this conference.

In the discussion following the presentations, a participant noted that governments should become further involved in providing funding for housing. He also described how officials responsible for a seniors' housing project in Hinton told the seniors who were to live there that they could not have balconies because they might jump off. This assertion was made despite the fact that the town itself was willing to contribute $50 000 toward the balconies. Now, he said, it is generally recognized that balconies are a desirable element in seniors' projects.

The same participant urged the others in the group to look for solutions now, as the time will come when many of the seniors present at the conference may not be able to look after themselves. The participant again spoke of Hinton, where the residents wanted an extended care facility built onto the hospital because the town does not have a seniors' lodge. Again the government response was negative. The participant pointed out that seniors are now in hospitals simply for lack of alternatives; they neither need nor want to be in hospital. He emphasized that more tax dollars should go toward education for younger people and toward care for seniors. He concluded by asserting that seniors need to mix with people rather than to be imprisoned in a hospital with no contact with the outside world.

Panelist Denis Myette of CMHC responded by explaining that long waiting lists are part of the problem when discussing options such as balconies. More units can be built if the project is without balconies, and more seniors housed. He urged seniors to help make their wants known and to determine what the standard for certain trade-offs should be.

In the discussion groups following the presentations, a number of issues were raised. Participants indicated that the development of seniors' housing, especially for seniors who are not considered low-income, should be the responsibility of the "service" (community agency) sector. In addition, more regulatory flexibility is needed (for example, permitting garden suites in single-family land-use districts), as is more housing for low-income seniors. Three types of housing needed are self contained units, lodge units, and extended care units.

Participants indicated that government subsidy involvement should be targeted to low-income seniors and that low-income housing should incorporate different levels of care to accommodate expected changes to seniors' health and physical condition. They also pointed out that there appears to be a lack of co-ordination in the expenditure of limited public funds because of a poor fit between health care facilities (unoccupied hospital beds) and housing needs (for seniors' rent-geared-to-income housing). Much of this misfit can be attributed to political agendas that are not in line with senior's needs.

Seniors need to know how to access the various financial alternatives that have been discussed, such as reverse mortgages. These schemes were greeted by the participants with some scepticism because many seniors, although perhaps mortgage free, are reluctant to increase their debt load and also may want to pass on their estate to their children.

A large number of seniors in Alberta, particularly single females in Calgary and Edmonton, are living on fixed incomes and see the cost of living rising rapidly. This is especially true with respect to market rental rates. A public-sector response for these low-income groups is needed urgently.

Features such as two-bedroom units, more well-located elevators, wide doorways for wheelchair access, and other such details should be viewed more as investments than as frills. This attitude to building seniors' accommodation would acknowledge the known fact that as seniors age their mobility needs change. Incorporating these amenities during the construction phase of the project would probably be more economical than renovating a project 10 years down the road.

Participants pointed out that there is a need for CMHC to place a ceiling on rents paid by seniors who live in units where the rent is geared to income. The existing policy does not appear to recognize that the major reason why seniors need new housing is a result of health or social needs and not necessarily because of low income. The problem being created is that eligibility for occupancy is based solely on income. As a result, seniors are either forced to transfer their assets to their children so that they can become "poor enough to qualify" or forced to pay rent geared to income that may be well in excess of the market rent for that community. A maximum rent-geared-to-income rent would also allow seniors to legally retain some earned assets for later years.

Participants suggested that privately funded new retirement housing is feasible, since there are many seniors in Alberta who will provide capital for this type of housing. They also urged that housing for low-income seniors should not force a couple to split up just because the physical condition of one spouse requires some level of support while the other spouse remains capable of independent living. Provision of multi-level care (such as more health services in existing senior citizen lodge housing) could address this need.

Several ideas were put forward to facilitate new seniors' housing developments. To reduce capital costs, municipalities should be encouraged by seniors to make land available for seniors' housing within municipal boundaries. In addition, an "Alberta's Seniors Fund" could be developed and funded by seniors. This could provide capital for new housing ventures with the incentive for investment being federal tax sheltering, similar to that provided for RRSPs. The funds generated could be handled by municipalities to stimulate new seniors' housing developments.

Participants stressed that political pressure needs to be exerted to enhance public pensions, especially for those who are have moderate and low incomes. They also pointed out that there are currently large information gaps on the financial and tenure options available to seniors. Conferences such as the present one enable seniors to make their voice heard. As well, there should be better promotion of these options in the media, directed not only to seniors but also to their families.

A complete summary of the recommendations made by the participants of Workshop C can be found in the plenary session, "Workshop Reports to Full Conference," on page 39.

Workshop D

"Organizing for Change"

Panelists:	Larry Allan Executive Director Housing Planning Secretariat Alberta Municipal Affairs
	Gerry Swersky Lawyer Wolff & Co., Edmonton
	Kees Prins Architect Maltby and Prins, Edmonton
	Robert Wardle Executive Secretary Lutheran Welfare Society
Facilitator:	Lynn Hannley Communitas Inc.
Recorder:	Christine Lawrence Alberta Council on Aging

This workshop examined the role of lobbying in effecting changes in government policies in seniors' housing. Panelists emphasized the role seniors need to play in lobbying, identified the specific areas in need of lobbying, and discussed the role of lawyers in aiding this lobbying.

Larry Allan, Executive Director of the Housing Planning Secretariat at Alberta Municipal Affairs, was the first speaker to address the participants. He began by explaining his position at Alberta Municipal Affairs, where much of his work is involved in assessing housing programs from a government perspective. He expressed the opinion that the government should have a policy on housing for the 1990s and that now is the opportune time to change existing policies. He pointed out that the goal of the workshop, and indeed of the conference itself, is to provide decision makers with a sense what changes are needed and how funding can best be allocated to meet the needs of seniors.

Mr. Allan explained that, in the future, seniors in Alberta will represent 20 to 25 percent of the population. He identified the following groups of seniors:

- seniors who are rich in property but cash poor;
- seniors who are renters and not capable of buying; and
- people who will soon become seniors and will tend to be wealthier than today's seniors and more apt to provide for themselves.

Mr. Allan made the point that the allocation of government funding should emphasize lower-income individuals, including seniors. The large budgets of the 1970s are gone, and the era of restraint dictates that governments must balance their budgets and reduce deficits. The result is a great deal of competition for public funds, and it becomes increasing difficult to decide exactly where government should spend its money.

Mr. Allan suggested that governments must improve the manner in which existing resources are allocated in areas such as housing. The challenge is to allocate money in the most effective way in order to create positive change. We must also focus on other mandates outside of housing so that all services are interrelated, including shelter, care, transportation, and recreation. No longer can we rely on traditional government sources of seniors' housing but must also consider new partnerships, for example, between seniors and the private sector.

The next person to address the workshop was **Gerry Swersky**, an Edmonton lawyer, who shared some of his thoughts on the ways seniors can organize for change and the ways lawyers can help to effect these changes, particularly changes in government policy and regulations. He pointed out that to effect such changes, seniors will have to undertake an extensive amount of lobbying and will have to challenge government actions. Mr. Swersky maintained that lawyers are well suited to assist seniors in both these tasks.

With the help of an overhead slide presentation, Mr. Swersky explained the structure of the Canadian government, and then went on to point out the areas in which lawyers can help challenge government activities. For example, if one is dissatisfied with legislation made by Parliament or the legislature, one can check that these laws were properly made according to the Constitution Act and the Charter of Rights. Similarly, the regulations governing federal and provincial departments and bodies can be challenged to ensure that they are constitutional.

Mr. Swersky described some of the areas in which seniors should be lobbying. First, he pointed out, the population has developed, over many years, a particular image and attitude toward seniors that are no longer appropriate. He maintained that it will take a considerable amount of effort on the part of seniors to change this attitude. In addition, government departments have established a very traditional way of dealing with seniors, and it will take considerable effort to restructure government thinking and dealings to adapt to the new type of senior.

In Mr. Swersky's opinion, the type of lobbying that has been most successful in the past has been "reactive" in nature. Seniors have been reacting to other people's thoughts and ideas, and rejecting them, for example the de-indexing of pensions. He stressed that housing requires "proactive" lobbying. Seniors will have to generate their own ideas and try to persuade government to adopt them. This task, he believes, will be considerably more difficult than reactive lobbying.

He also pointed out that lobbying is usually done on a national level, but that with the great diversity of housing options and needs, seniors may find the effects of lobbying reduced, and groups may find themselves competing for the same resources. Mr. Swersky urged that good planning and organization will be necessary.

A third concern is the national deficit, which is causing the government to make major funding cutbacks. Mr. Swersky pointed out that housing programs are cost-shared by the federal government (70 per cent) and the provincial government (30 per cent). Unless seniors organize and lobby to protect their interests, they will find themselves an easy target for cutbacks.

The speaker referred to Section 15 of the Charter of Rights, which deals with discrimination and equality rights, particularly on the basis of age. He maintained that Section 15 is a double-edged sword, in that it has helped seniors who have fought obligatory retirement, but could also work against seniors, since in order to gain the backing of Section 15, seniors must have a rational basis for their request for support. For example, the concept of supporting people simply because they are over a certain age is too arbitrary; seniors must identify their common needs and be able to show how these needs are exclusive to them by virtue of their age.

Mr. Swersky concluded by putting forth several recommendations for ways that seniors can lobby effectively, including identifying the most important issues and directing attention to these; lobbying at as high a level of government as possible;

lobbying for a cabinet minister who will deal exclusively with seniors; and using lawyers as valuable resources rather than as representatives in lobbying. The next person to address the workshop participants was **Kees Prins**, an Edmonton architect involved in seniors' developments. Mr. Prins pointed out that architects have an extremely important role in the type of housing seniors will live in, but that the restrictions placed on them by the governmental housing authorities, with respect to size of dwellings, give the architects very little flexibility. He pointed out that unless government receives input from seniors on these sizes, these restrictions will remain.

Mr. Prins went on to describe an example of a housing project he helped design, in which the designers wanted to incorporate a common meeting space, an important feature of a community. The designers decided to provide a lounge in the laundry room, where seniors could meet while they were waiting for their laundry. "I must admit we had to fight with the housing authorities to get permission to build this lounge," since there are size restrictions placed on laundry rooms. He stressed again that seniors must speak up to obtain the changes they are looking for.

Mr. Prins maintained that when seniors have no financial restraints they can find the right kind of housing for themselves. It is when finances are limited, as they often are, that seniors need to lobby government for services.

Mr. Prins strongly advocated the integration of people of different ages into communities and eliminating seniors "ghettos." He concluded by referring again to the restrictions in zoning bylaws that must be removed, through lobbying, so that these bylaws can be an aid, not an impediment, to architects designing seniors' housing. "I strongly recommend that you, as seniors, put pressure on the local levels of government to ensure that these restrictions are changed."

The last panelist, **Robert Wardle**, Executive Secretary at the Lutheran Welfare Society, began by reviewing some Alberta history, to put the issue of seniors' housing into perspective. In the 1940s, he pointed out, there were no medical-care programs, hospital programs, seniors' housing developments, pensions, provincial social assistance programs, or services for seniors. "If you were old and alone, you were old and alone." The 1950s signalled the beginning of some changes in the provision of these services. The first lodges were built in 1959, followed by the implementation of auxilliary hospital programs and nursing home and other programs in the 1960s and 1970s. He described some of the changes in industry and society in general in the past few decades, including changes in our social attitudes, in our political expectations, and in our expectations for housing and the role of government in housing.

Mr. Wardle maintained that, in general, people are resistant to change. He related several humorous examples of this resistance. But, he pointed out, in spite of this resistance, people have a remarkable capacity to adapt to change, even if they do not like the change.

The speaker explained why we have to change the way housing services are delivered. One of the reasons is that as the number of seniors increases, the services required will also increase, but the tax base to support these services will decrease. This means that individual and community expectations must change.

He pointed out that we cannot expect governments to change without pressure from seniors. "You call the shots, but you only call the shots if you band together and work together." The first thing seniors must do to work together is to assess the housing needs in their community. He pointed out that 89 per cent of seniors in Alberta have never been in care institutions, and that millions of dollars are spent on the 11 per cent who are. The 89 per cent are, for the most part, independent, but will need community, medical, and social support services. The community must determine what services are needed, then priorize the needs and set some objectives. If priorities are set on a community level, this will cause provincial policy directions to be re-assessed and re-evaluated, which in turn will cause federal programs to be re-assessed and re-evaluated.

Mr. Wardle concluded by stressing that we need a ministry whose primary responsibility is senior citizens.

In the discussion following the

presentations, participants commented that we currently tend to characterize an individual as a senior at age 65 and that the time has come to rethink this definition taking into account the various financial needs and states of health of seniors. A common goal shared by seniors is the quest for more leisure time to pursue their respective interests.

The discussion highlighted four issues surrounding organizing for change:

- ensuring better use of existing resources;
- ensuring that the changing needs of a community are met;
- establishing criteria to determine who is in need; and
- increasing communication and advocacy.

With respect to the utilization of existing resources, participants agreed that the objective should be to look at regulations and bylaws that do not allow certain types of housing, such as garden suites. Existing resources must be used more creatively in the types of housing provided for seniors. The renovation of homes should be promoted, and people should be encouraged to stay in their homes if possible. In many respects it was argued that the initiatives in this area have for too long been left to governments; the comment was made that "the tail is wagging the dog."

With respect to meeting the needs of a changing community, Albertans need to examine who the seniors are and where they are situated in the province and in specific communities. Ethnic and cultural differences are also important. People need to be given information on what services are available to them as they get older and also to have a say in what types of services are provided. Information releases should avoid jargon. In addition, people of all ages need to be educated about the effects of aging so that they can properly prepare for retirement.

In order to determine who is in need of support services, it should be recognized that there are three types of needs: economic, physical, and social. There is a need for integration, not only in terms of age, but in terms of income. Facilities must be reorganized so that a person in a nursing home requiring a lower level of care can move into a lodge and thus make it possible for someone who needs a nursing home level of care to be admitted.

The discussion identified the need for more communication and advocacy. A coalition is needed in order to ensure that an exchange of information take place. Information is only effective if people listen and in many cases there is an information overload; many people do not have time, or do not take time, to read the bulk of material that arrives on doorsteps.

For a summary of the recommendations put forth by the participants at this workshop, see "Workshop Reports to Full Conference," page 39.

Workshop E

"Housing for All"

Panelists:	Eric Boyd Executive Director Premiers Council for the Disabled
	Dr. Aldred Neufeld Educational Psychology Department University of Calgary
	Erla Whetham Executive Director Handicapped Housing Society of Alberta
	Dale Jacobs Information Officer Premiers Council for the Disabled
	Bob Cameron Creative Resource Consulting
	Gordon Lindstedt Operation Friendship
Facilitator:	Hope Hunter Executive Director Boyle Street Community Services Co-op Ltd.
Recorder:	Hazel Christenson Society for the Retired and Semi-Retired

The purpose of this workshop was to review the circumstances of groups within the seniors' population in Alberta that are hard to house or that have special housing needs. This session dealt with the needs of groups such as the disabled, the mentally handicapped, and the homeless. The discussion identified the housing issues facing these groups, determined specific barriers, and developed recommendations to alleviate the problems identified.

The first panelist to speak was **Eric Boyd**, Executive Director, Premier's Council for the Disabled. Mr. Boyd spoke about the twelve member Council, formed in 1988 in response to a series of requests to allow disabled consumers to have input into decisions that affect their lives.

Boyd observed that in obtaining adequate housing, seniors and people who are disabled face many similar challenges: affordability, accessibility, and special design considerations such as costly adaptations to existing units.

He quoted a 1989 report of the Council entitled "Towards A New Vision of Abilities in Alberta," which states that

> The Albertans which the Premier's Council serves are living in a Province confronting rapid change: economic restructuring and the move towards a predominantly urban society.... The Province is undergoing fundamental social change and such.... changes are necessitating extensive public policy review.

With respect to housing, he explained, the Council has a vision that

> By the year 2000, persons with disabilities will have the same range of accessible and affordable housing options that other Albertans accept as their right.

In the spring of 1990, the Premier's Council published its "Action Plan." A full section is included on the housing needs of people who are disabled. This report calls for a full range of housing options for disabled people, including "rental accommodation, housing co-operatives, home ownership, group residences, approved homes offering room, board, and some supervision, transitional housing, and emergency shelters."

Mr. Boyd indicated that, ideally, these options should be available in both large and small communities throughout Alberta. In each community, those with disabilities should be free to pursue their chosen lifestyle and to have access to transportation and personal support services.

The "Action Plan" cites that, in 1989, 289 physically disabled persons were on a waiting list for a special Edmonton Housing registry. Barriers to suitable accommodation include "narrowly defined eligibility criteria, negative public attitudes, and some municipal land use bylaws that are discriminatory." With respect to the latter, bylaws that designate group homes as a discretionary use can allow neighbourhoods to band together to exclude them.

An additional problem identified by the Premier's Council, Mr. Boyd explained, is that rent subsidies for disabled people are often attached to a specific set of units, "thus denying the individual freedom of choice concerning where to live."

The Council has made a series of recommendations to alter the identified deficits. Included among these is a call for 10 per cent of public housing to be barrier-free.

Dr. **Aldred Neufeld**, professor in the Educational Psychology Department of the University of Calgary, focused on those people in society generally regarded as the lowest on the scale: the mentally handicapped. In making this assumption, Dr. Neufeld recalled a recent survey in which respondents were asked what disability they would least like to have. The results showed that a large percentage indicated that they would not want to have their cognitive abilities affected. Dr. Neufeld noted that older people have a tendency to be lumped into this category by society. By building large institutions to house seniors and institutions for those who are mentally disabled, society is seen as having rejected both of these groups.

Dr. Neufeld went on to point out that if a person who is financially secure falls into the disabled category, there is a high probability that he or she will not be institutionalized. There are a number of prime considerations in the provision of housing for those with mental disabilities. These are that housing should, at the very least, do no harm; that housing should value the members, provide choices of types of accommodation, and provide opportunities to participate in normal community life; and that, as far as appearance is concerned, the housing units should look similar on the outside to other housing in the neighbourhood.

Dr. Neufeld spoke of several design considerations that should be taken in consideration when purchasing or constructing residences. Occupants should have their own personal space. There should be several small rooms designed for quiet conversation or activities such as watching television. Larger recreational areas are also essential. Importantly, such a facility should be located in a residential neighbourhood to foster a sense of belonging to a community.

The next speaker, **Erla Whetham**, Executive Director of the Handicapped Housing Society of Alberta, discussed the importance of balance in a housing development. She advanced the idea that people with low incomes should be included in a housing development along with those people who are more financially independent. She also referred to a model that would incorporate "disabled units" for those who are employed, although these suites would be provided at market rents. The goal should be to strike a balance between those who are disabled and those who are not, and between those receiving subsidies and those paying market rents. In such a development, the support services necessary for young disabled people are quite similar to those needed by seniors.

Mrs. Whetham noted that there are many examples of communities working on projects of this type. She pointed out that private developers could use this model, and she suggested incentives as a way to make the model more attractive.

The presentation then turned to specific issues and barriers in meeting the housing needs of all. Presentations were made by the panelists who had experience in looking at different types of models for housing, followed by Bob Cameron of Creative Resource Consulting and Gordon Lindstedt of Operation Friendship.

The first panelist was **Dale Jacobs**, Eric Boyd's counterpart on the panel, also from the Premiers Council for the Disabled. Mr. Jacobs described the Abbeywood Housing Co-operative in Edmonton as an example of housing co-operatives. This Co-operative obtained funding from Alberta Mortgage and Housing Corporation and Canada Mortgage and Housing Corporation to build 50 units, 24 of which are "adaptive" for people who are disabled. Some of these units, he explained, are subsidized, and some are not. Support services are on site for those who need them. The Co-op is directed by the tenants themselves, so they have some control over who does the work. In addition, there is integration between disabled and able-bodied people.

In Mr. Jacobs' view, this model of co-operative housing could work very well for seniors, since it would provide them with the different levels of support they need and give them some control at a time in their life when it may seem that control is diminishing. In addition, it would provide them with integration with people who are not senior citizens.

Mr. Jacobs strongly advocated integration of different groups, pointing out that too often our emphasis is on programs designed for a specific group, which leads to segregation and isolation. In conclusion, he emphasized the importance of bringing services to the people rather than people to the services, so that seniors can live in their communities and not be forced to live dependent lives in segregated nursing homes and lodges.

The next speaker was Dr. Neufeld, who presented seven principles that should be addressed in housing people who are "hard to house."

- Size — small complexes and small housing clusters mean more flexibility and allow for the maintenance of meaningful relationships because of the limited number of people.
- Beauty — attention should be paid to the attractiveness of a development.
- Livability — projects should not be so large that they do not feel like home.
- Flexibility.
- Mixed population — the mix of occupants should reflect our society. Low-income units and market rental units should co-exist.
- Ethnic concerns — there should be an ethnic mix in housing complexes.
- Timeless places of living — social needs and issues are ongoing. Some facilities that were built years ago were so well planned that they are still functional today.

Ms. Whetham expressed her surprise at how little attention has been given to the subject of supports for people who wish to stay in their own home. "People are comfortable in familiar surroundings and want to be a meaningful part of the community that they have lived in for so many years." She agreed that smaller projects are better, since people living in them get to know each other better and can offer each other support.

As far as design is concerned, she disagreed with the idea that social housing should look "a little bit poor." She contended that, instead of building as many units as we can for the dollar, we should be trying to build units as well as we can. This will take more thought, with money invested at the design stage. For example, many residents require attendants and should therefore have extra accommodation for them. Home sharing should also be considered so that people with specific needs can accommodate support people.

Bob Cameron, of Creative Resource Consulting, indicated that he has spent 20 years working in the field of long-term care and that now he is involved in a project aimed at getting seniors out of institutional settings. He described an Alberta project in which a series of houses were built on the assumption that with five or six people paying room and board there would be enough money to make mortgage payments. In this project, four houses were built within a single neighbourhood. The future occupants chose the lots, paying attention to such factors as the proximity of close friends. Individual residents are responsible for daily activities such as cooking and shopping for their shared homes. Experience has shown that many are now functioning at a higher level than they were when they lived in the institution.

Mr. Cameron pointed out that even in more institutional settings, units can be divided into small "pods" in order to provide a more home-like atmosphere. Residents should be expected, when possible, to be involved in normal living tasks. He listed four steps that need to be followed in order to get people out of institutions and into houses: plan; seek the co-operation of governments and community groups; find a correct location; and use the existing system of mortgage financing.

In building these houses, he maintained, experience has shown that simple plans are better than complex ones and that the houses should look like "ordinary houses."

Gordon Lindstedt, of Operation Friendship, described a housing model that he had studied that was designed to meet the needs of the homeless hard to house population. This model is a project in San Diego where a derelict hotel was renovated for the homeless. Mr. Lindstedt advocated "leaving the homeless where they are" because the street is their home community. Instead of planning grandiose housing schemes, he recommended, we should be concentrating on improving the services.

In the San Diego project, the hotel rooms were provided with a bed, hot plate, and a good lock on the door. The residents were responsible for the care and maintenance of the building and because it was manageable for them they had a sense of ownership. Mr. Lindstedt indicated that downtown Toronto has a similar project.

He emphasized that we should be careful not to impose our own standards on other people. In most cases, street people are better off if they can stay in their own community. For those who do want alternatives to the street, a project in Holland exists that shows some promise. Here the complex houses a mix of rich and poor, disabled and able-bodied, and different ethnic groups. All services in the project are paid for by a skill trade-off. A computer lists each individual's skills and abilities and these are considered as being worth a number of volunteer points. Mr. Lindstedt concluded that there are many novel approaches to seniors housing that need to be studied.

In the discussion following, participants identified problems that can crop up with projects where 75 to 80 year old individuals are mixed in with younger people in the age 50 to 65 year category. In some cases, the younger group brings in social problems, such as alcoholism, which threatens the older group. Participants also called for the community to relieve the government of responsibility in the area of seniors' housing. The desire to try to help seniors stay in their own homes was discussed, as well as the need for individual involvement in seniors' projects. The involvement can be measured in terms of "sweat equity," which refers to the value of labour, time, materials, or land that clients contribute to the construction or renovation of a housing unit. The group noted that literacy training is an important service that could improve the quality of life of many seniors.

A final comment was made by a participant that there is a lack of convalescent homes for lodge residents who have spent extensive time in hospital. Lodges do not generally have the necessary support services for the recuperation phase. The participants pointed out that a long hospital stay sometimes results in the renting out of the individual's room at the lodge to someone else, leaving the original, hospitalized occupant homeless. Measures need to be taken to ensure these seniors have a home.

For the recommendations made by the participants at this workshop, see "Workshop Reports to Full Conference," page 39.

Plenary

Workshop Reports to Full Conference

On the final morning of the conference, May 2, 1990, the recorders from each of the five workshops reported to the plenary on the key recommendations raised by the participants in their respective workshops. The following are summaries of these presentations.

Workshop A
"It Will be Home"

This workshop addressed the needs and wants of seniors with reference to housing and examined new housing options that are being developed to address these needs, along with important considerations such as design and location. The report for this workshop was presented by recorder **Blair Turner**, Executive Director of the Manufactured Housing Association of Alberta and Saskatchewan. Participants recommended

- That Albertans must promote adaptable (universal) housing design that accommodates the aging process all through life. Among other features, this design should always include two bedrooms per housing unit.
- That a contest to promote the integration of the design concepts developed at the conference be organized for architects.
- That it be recognized that financial realities increasingly do not permit the luxury of designing for today's desires in exclusion of tomorrow's needs.
- That seniors' housing projects complement the scale and style of the Alberta communities and neighbourhoods in which they are developed.
- That zoning and building codes that restrict the range of housing options for aging Albertans be reviewed and changed where necessary to allow for innovative housing concepts such as basement and garden suites.
- That we must plan to allow Alberta seniors to age in place. Attention must be given to the provision of multi-level support services that will allow seniors to remain in their own homes for a longer period of time.
- That since seniors are not a homogenous group, they must be recognized as having a wide spectrum of physical, economic, and social needs. Options for seniors' housing and support services must reflect these differences and provide a sensitive blend of income and disability levels.
- That seniors' self-help groups be promoted in Alberta and provided with the financial support to facilitate their growth and development, so that seniors can work together to plan and build their own housing projects.
- That it be recognized that Albertans have a wealth of skills and ideas that could be used to serve their own needs and housing arrangements. These skills must be communicated to government through training sessions, consultation forums, and liaison initiatives.
- That it be recognized that seniors are too often unaware of the many programs and services available to them. Pamphlets are not considered an effective means of transmitting information. Civil servants and politicians are urged to leave their offices and approach seniors face to face.
- That transportation constraints and lack of mobility require consideration and planning.
- That programs be co-ordinated to avoid gaps and duplication between various levels of government and private sector.

Workshop B
"Supporting Independence"

This workshop focused on ways of making housing adaptable to meet the social, physical, and emotional needs of seniors who wish to remain independent for long as possible. These seniors include both those who live in their own homes and those who live in special seniors' housing projects. The recommendations put forth by the participants were summarized by workshop recorder **Mary Anne Balsillie,** President of the Alberta Senior Citizens Homes Association. These recommendations were

- That Alberta seniors be enabled to have more participation in the decision-making process for the planning, site selection, and allocation of funds for seniors' facilities.
- That this participation be facilitated by empowering the Alberta Seniors' Advisory Council with a stronger representative voice and/or by the formation of seniors' task force groups.
- That Alberta seniors take on the responsibility of sponsoring educational training sessions in order to address the lack of information to seniors in the community. This should include information on government resources, housing choices, and support service options.
- That a survey be conducted to identify the interior and exterior home maintenance needs of Alberta seniors; that the public be informed of these needs and maintenance services be established in the community on a "user pay" basis.
- That an educational program be developed to focus on nutritional information and meal preparation skills for seniors. This program should be sponsored and delivered by food store chains, home economists, dieticians, local health units, and seniors themselves.
- That the community encourage the training of Alberta seniors as "resources for counselling" and in future look more to seniors as a source of information and expertise.
- That the problem of substance abuse among Alberta seniors, especially those in seniors' lodges suffering from isolation and/or lack of independence, be recognized.
- That an increased number of Alberta alcohol and drug abuse commission programs be targeted to seniors, with a "tough love" concept incorporated into these programs.
- That training programs be organized, perhaps through pastoral care, for staff and volunteers of seniors' lodges, to address the problem of lack of communication and social skills among some residents.
- That the Alberta Council on Aging lobby government and those who plan, construct, manage, and fund seniors' housing in order to review and alter building and zoning regulations with the aim of increasing the number of options available to seniors.

Workshop C
"Dollars and Sense"

This workshop examined the financial options that exist and those that are being developed to meet the diverse financial needs of seniors and to make housing affordable for seniors. Presenting the report for this workshop was **Daryl Kreuzer** of the Canadian Housing and Renewal Association. Participants divided their recommendations into three broad categories: those for seniors who prefer to remain in their own home; those for seniors who prefer to live in new retirement housing; and general recommendations concerning the role of government.

For seniors who prefer to remain in their own home:

- that more provincial home-care funding be provided;
- that the province promote a better interrelationship between provincially funded services to allow seniors to live more independently;
- that there be a better promotion of CMHC's new financial mechanisms for asset-rich/lower income seniors (for example, loan stock arrangements, shared equity, and life tenancy agreements);

- that this information be provided more effectively through the co-operation of AMHC and Municipal Affairs with CMHC;
- that CMHC introduce *National Housing Act* reverse mortgage loan insurance.

For seniors who prefer to live in new retirement housing:

- that there be an increase in private/public partnerships to deliver and manage new seniors' housing with the federal and provincial governments providing the financial incentives to support these partnerships;
- that housing project designs be promoted that include multi-level services and that anticipate changing needs;
- that residents be given a say in the physical design of housing projects and in the amenities provided;
- that the role of service clubs be increased to assist in funding additional facilities such as kitchens and recreation rooms;
- that special attention be paid to design features such as balconies and wider doorways;
- that provision be made for more two-bedroom units in existing and new seniors' housing projects;
- that the province introduce a rent ceiling on rent-geared-to-income and retirement housing;
- that the Alberta provincial government and the federal government provide funds to renovate existing rent-geared-to-income housing where such housing has become physically or functionally obsolete.

In general:

- that there is a need for better co-ordination of Alberta government-funded services between housing and health for seniors;
- that services co-ordination needs to be improved particularly in small municipalities where there can be a gap between the services needed and those available;
- that there is a need for both provincial and federal levels of government to have a continuing role in the funding of housing for low-income seniors;
- that a follow-up conference be organized in 1992-93 with the proceedings from this conference distributed ahead of time to participants so that the implementation of these recommendations can be monitored. "Future seniors" (people aged 40 to 65 years at that time) should be represented at this conference.

Workshop D

"Organizing for Change"

Lobbying of government by seniors is essential if changes to existing programs and services are to be made. This workshop focused on the areas that need lobbying, the ways seniors can organize to lobby, and the resources, such as lawyers, that can be used to assist in lobbying. **Christine Lawrence,** from the Alberta Council on Aging, presented the report for Workshop D. Participants recommended

- That seniors be consulted and encouraged to have more input into the housing process. There should be a survey of Alberta seniors and pre-seniors to determine their current and future housing needs.
- That effective communication strategies for distributing information on options in housing and services be examined. Communication can be facilitated through the use of simple language and through the use of existing networks such as seniors' newspapers.
- That provincial housing registries be developed, for both rural and urban areas, and that we take advantage of computer technology to establish a network to list seniors' rental unit vacancies.
- That the criteria established to regulate eligibility for seniors' housing be made more flexible to include younger people and people who are disabled.
- That the important place of pets in the lives of some seniors be recognized, and that units be made available that allow seniors to keep their pets.
- That the Alberta government give consideration to assigning a minister to responsible solely for seniors' issues.
- That we establish some consensus in

defining the term "senior citizen," as aging is a process that continues for a lifetime.

- That an evaluation of the effectiveness of the delivery of services to Alberta seniors be undertaken.
- That the use of volunteers and family members in the delivery of services be encouraged.
- That adjustments be made in *The Landlord Tenant Act* to protect Alberta seniors from escalating prices in private rental accommodation, especially during periods of low vacancy.
- That we become committed to pre-retirement programs to educate, prepare, and advise people of the options and choices they may need to consider upon retiring.
- That society be committed to providing support services for people who stay in their own homes and for seniors who live in lodges.
- That care facilities take the form of multi-level developments and that private accommodation be the standard for such facilities.
- That efforts be made to integrate seniors' housing into neighbourhoods.
- That legislative changes be made to building codes that are practical and not constraining. In particular, zoning changes should be made to accommodate garden and basement suites.
- That residences be designed so that they are easily adaptable to the aging process.
- That we ensure equity of basic service delivery to all Alberta seniors, regardless of their socio-economic status or location.

Workshop E

"Housing for All"

The purpose of this workshop was to examine new ways and means of providing shelter to groups within the seniors' population that are hard to house or that have special housing needs, such as the disabled, the mentally handicapped, and the homeless. The workshop identified the specific problems facing these people and developed recommendations to eliminate these problems. The report of these findings was presented by workshop recorder **Hazel Christenson**, of the Society for the Retired and Semi-Retired. The recommendations were

- That existing facilities be renovated to accommodate the "hard to house." Renovations should include some two-bedroom units, some single-room occupancy suites, and accessible and adaptable designs. Renovations should also measure up to current safety and security standards.
- That multi-level care be provided in the same facility, if possible.
- That couples who live in a facility and who have needs for different levels of care should have available as a housing option adjoining bedrooms with a door between them.
- That under-utilized buildings be adapted into innovative housing.
- That a co-ordinating body centralize all regional vacancies and serve as a housing registry for seniors and others with similar needs who are having a difficult time finding suitable housing.
- That local housing developments be community based and community controlled, since locally developed projects have been shown to be more sensitive to community needs.
- That equal access must be assured to housing in the community for those with low incomes, for ethnic minorities, and for those who, for other reasons, are "hard to house."
- That "hard to house" groups must be given input into future development plans for social housing funded by the government of Alberta or CMHC.
- That there be established and available to seniors a current, updated information base of needs and options, which includes planning and educational materials, particularly information for those in transitional life stages. This information should be available through outreach personnel and through the media.
- That, when educating seniors on choices and options available to them, a personal

approach be adopted, rather than just handing out a brochure.

- That zoning and building codes be simplified to encourage private enterprise and individuals to experiment with alternative facilities or accommodations such as accessory apartments and garden suites.
- That demonstration models of new facilities be developed on the basis of local community assessments. Projects should be small, adaptable, and local, and developed by individuals, seniors, service groups, and local municipalities, with funding provided by government agencies.
- That assessment, planning, and problem solving be done at the local level, where possible, by both providers and users.
- That funds be made available directly to seniors, not just through programs, in order to allow seniors to have available the fullest range of options.
- That portable, flexible housing and services to take to the people in rural areas be developed, rather than moving the people to the services.
- That co-operatively owned housing schemes be developed with funding from government for condominium projects, flexible mixed use of housing, and, if required, multi-level care communities.
- That the medical model of facility development be de-emphasized and that new seniors be encouraged to embrace the goal of "aging in place."
- That, to facilitate aging in place, new systems of "work exchange" be encouraged through a system of barter and that respite care facilities be developed to provide relief to care givers.

At the end of the workshop reports a panel consisting of a representative from each workshop fielded questions from the participants. Members of the panel were Glen Wither, one of the panelists from Workshop A; Gordon Watson, Executive Director of the Métis Urban Housing in Edmonton, representing Workshop B; David Stolee, one of the panelists from Workshop C; Ornal Jorgensen, an electrical contractor representing Workshop D; and Bob Cameron, one of the panelists from Workshop E. Participants posed questions and made comments about the recommendations that had been presented.

Conference Wrap-up

Speakers:

Bill Mann
Assistant Deputy Minister
Housing Division
Alberta Municipal Affairs

Doug Dennis
Provincial Director/Branch Manager, Edmonton
Canada Mortgage and Housing Corporation

Joe Poss
One Voice — The Canadian Seniors Network

On behalf of the Honourable Raymond Speaker, Alberta Assistant Deputy Minister of Municipal Affairs, **Bill Mann**, assured the participants that Mr. Speaker is very interested in hearing the views of the seniors and all the interested parties and will give the conference recommendations his undivided attention. "The valuable input and expertise that each of you, as participants, has brought to bear has been most useful to all of us who are collectively planning for the future of seniors." He noted that the government of Alberta has been pleased to have the opportunity to assist, along with CMHC, in the sponsorship of the conference.

At the same time, however, the importance of seniors in society cannot be overemphasized. "Numbers alone are testimony to this fact," Mr. Mann asserted. "In the last decade the number of seniors in Alberta increased by about 30 percent. This is a dramatic increase when compared to an increase of only 14 percent in the total population."

Moreover, Mr. Mann noted that the increasing growth in numbers of seniors will continue to challenge the province throughout the next decade. "Seniors are expected to increase at the same rate or higher until the year 2000."

Mr. Mann predicted that, in the future, seniors will expect and demand more choices in housing and that governments will have to respond. He described this conference as a step toward "preparing ourselves for the future now and for laying the foundation upon which we can build a better future for the seniors in Alberta."

On the subject of the conference theme, effecting change, Mr. Mann was gratified "to see the many ideas and proposed alternatives that have come forward" in the workshop deliberations. He highlighted the issues that he found to be the most noteworthy: the re-endorsement of affordability, accessibility, and equitability of housing; the matter of improved communication with seniors; the involvement of seniors in the housing planning process; the development of a longer-term vision for seniors in housing; and the need for multi-level seniors' residential complexes.

> It is now our intention to take these ideas forward for serious consideration in planning for the future needs of our seniors.... I believe that these ideas will lead to some developments and I suggest that you also take the positive perspective that these ideas will be important to the long-term process. [They] are one increment in the many steps required to effect the total changes needed.

Referring back to the Honourable Ray Speaker's request, in the opening session, for the participants to voice their preferences for one- or two-bedroom units, Mr. Mann noted that from the recommendations it was apparent that seniors would prefer two-bedroom units.

In closing, the Assistant Deputy Minister once again thanked the conference participants and reiterated Alberta's support for the consultation process. On behalf of the province, Mr. Mann "endorsed the prospect of a future conference in two or three years to update all interested parties on the progress made and the changes that are occurring."

Doug Dennis, the Alberta Provincial Director of CMHC, spoke on behalf of the Honourable Alan Minister of State (Housing). Mr. Dennis took up Mr. Mann's theme of a follow-up to the conference, stating, "The goal of the conference was to provide a forum for learning and for sharing ideas to meet the housing needs of seniors. The results of this conference will be combined with those from similar regional conferences across the country. There is commitment on the part of both levels of government to respond to the needs that have been identified at each of these conferences."

Locally, he explained, the results of this conference will be discussed in a joint committee on housing affordability in which AMHC, Municipal Affairs, and CMHC participate. On a national basis, Mr. Dennis assured the participants, the results will influence CMHC's future strategies. He pointed out the many changes that have already occurred as a result of both the Habitat consultations and the Halifax "Options: Housing for Older Canadians" conference held in 1988. He referred to the 10 first principles of the *Habitat* document, pointing out ways CMHC has already responded. Quoting the first principle, that seniors want to be involved, Mr. Dennis noted that in the past year CMHC has met with members of communities representing a whole spectrum of needs, including those of seniors. CMHC has also responded to the second principle, that seniors want to be independent for as long as possible, through the Residential Rehabilitation Assistance Program, which provides a large proportion of its assistance to seniors to help them remain in their homes.

Mr. Dennis outlined other initiatives CMHC is undertaking to respond to seniors' needs, including the Affordability and Choice Today program. This program is designed to encourage the elimination of regulatory barriers to new approaches in housing design, such as the garden suite (or "granny flat") and made-to-convert housing, as well as to streamline the approval process. This regulatory reform program will run for four years under the joint management of the Federation of Canadian Municipalities, the Canadian Home Builders' Association, and the Canadian Housing and Renewal Association.

Other changes outlined by Mr. Dennis include programs addressing the issue of accessibility and adaptability and an increase in the number of options available so that seniors can exercise choice.

Mr. Dennis concluded by thanking the participants. "Your effort has been invaluable and will continue to effect what we in the government do. There is a great deal more to do; we've only started. But with your help, we will continue the process."

Joe Poss of One Voice — The Canadian Seniors Network concluded the conference on behalf of the Program Committee. Mr. Poss acknowledged the hard work and participation of all the speakers, panelists, facilitators, and recorders. "Conferences don't just happen," he observed. "The success of a conference is measured by a great deal of hard work by a great number of people, and this conference is no exception."

Acknowledgements

Canada Mortgage and Housing Corporation and Alberta Mortgage and Housing Corporation, co-sponsors of the conference, would like to thank the members of the Program Committee, the speakers, the panelists, the facilitators, and the recorders for their assistance in the planning, co-ordination, and realization of "Effecting Change — The Seniors' Housing Challenge." They also wish to thank Harry Boddington for his commitment of time in preparing for his role as Conference Chairperson. Unfortunately, an injury sustained just before the conference prevented Mr. Boddington from carrying out his duties. The co-sponsors wish to acknowledge the excellent leadership provided by Helen Fischer-Morrison, who took up the chairing duties of the conference on short notice.

Appendix A lists the names of those who served on the Program Committee and Appendix B provides an index of the conference speakers. The success of the conference is largely due to the efforts and commitment of these individuals. The co-sponsors of the conference would also like to thank IPAC Marketing and Research Inc. of Regina, Saskatchewan for producing the conference proceedings report.

Appendix A

Program Committee Members

MARY ANNE BALSILLIE
Alberta Senior Citizen Association

HAZEL CHRISTENSON
Society for the Retired and Semi-Retired

BARBARA CLOUGH
CMHC, Edmonton Branch

LESLEY CONLEY
Co-Operative Housing Federation of Canada

WANDA CREE
Seniors Advisory Council for Alberta

WALLY FRANKS
Royal Canadian Legion

DAVID HILLER
Trust Companies Association of Canada

DARYL KREUZER
Canadian Housing and Renewal Association

CHRISTINE LAWRENCE
Alberta Council on Aging

MARY LAYMAN
Alberta Mortgage and Housing Corporation

BRIAN MAGEE
Alberta Municipal Affairs

HEATHER MASH
Kerby Centre

MIKE MEYER
Canadian Home Builders Association

HELEN FISCHER-MORRISON
Canadian Association on Gerontology

LORENCE MYGGLAND
Canadian Long-Term Care Association

JOSEPH POSS
One Voice — The Canadian Seniors Network

FRED ROACH
Canadian Bankers' Association

CORRINE SCHALM
Alberta Health Long-Term Care

BLAIR TURNER
Manufactured Housing Association
of Alberta and Saskatchewan

Appendix B

Speakers' Index

Allan, Larry	Workshop D
Balsillie, Mary Anne	Workshop Reports
Blackie, Norman	Keynote Address
Boyd, Eric	Workshop E
Cameron, Bob	Workshop E
Christenson, Hazel	Workshop Reports
Dennis, Doug	Conference Wrap-Up
Engelmann, Mary	Workshop B
Fischer-Morrison, Helen	Conference Opening
Golden, Sister Jean	Workshop B
Jacobs, Dale	Workshop E
Kreuzer, Daryl	Workshop Reports
Lawrence, Christine	Workshop Reports
Lindstedt, Gordon	Workshop E
Mann, Bill	Conference Wrap-Up
McKay, Sheila	Conference Opening
Myette, Denis	Workshop C
Neufeld, Aldred	Workshop E
Orn, Don	Workshop B
Poss, Joe	Conference Wrap-Up
Prins, Kees	Workshop D
Redway, Alan	Conference Opening
Scott, Steve	Workshop A
Speaker, Ray	Conference Opening
Stolee, David	Workshop C
Swersky, Gerry	Workshop D
Turner, Blair	Workshop Reports
Wardle, Robert	Workshop D
Waugh, James	Workshop A
Whetham, Erla	Workshop E
Wither, Glen	Workshop A
Wood, Ruth	Workshop C

Appendix C

Background Information For Those Interested In Seniors' Housing

Heather Lang-Runtz was commissioned by Canada Mortgage and Housing Corporation to develop the following paper which is designed to provide background information to those interested in seniors' housing in Canada.

Contents

I. **Introduction** C-3

Canada's Aging Population

Accommodating the Needs of an Aging Population

II. **Housing Assistance** C-4

The Role of the Federal Government

Federal-Provincial Co-operation

Government of Alberta Initiatives

Local Government Initiatives

Roles of National and Public Housing Groups

III. **Housing Options** C-11

Options for Staying Put or Aging in Place

Options for Living Close to Family and Friends

Options for Living with Peers

I. Introduction

Canada's Aging Population

The single, most important demographic change in North American society is the rapid aging of the population. This will present challenges to both the public and private sectors during the next fifty years.

It is estimated that there are now over three million Canadians aged 65 years and over. The elderly segment is growing at a much faster rate than the rest of the population. The 65 and over population will grow at a very rapid pace during the coming decades, especially after 2011 when the baby boomers enter this age category. It is projected that the number of 75 year olds and over will triple, partly due to increased life expectancy.

Many seniors in the age group 75 to 84 years may begin to need special care and support, while younger seniors may only need health monitoring and supervision at times. The majority in the 85 and older age cohort may require a variety of health care services, including supervisory and dietary, drug therapy, as well as assistance with shelter, income and activities of daily living.

Projections also indicate that those individuals aged 75 years and over will be relying on a relatively smaller and younger population for social supports of various kinds.

Accommodating the Needs of an Aging Population

About 85 per cent of those aged 65 and over manage very well independently, in their own communities. But there are those who do require some external assistance in the tasks of daily living; others may not be able to manage on their own at all.

Traditionally, most of the services provided to older persons have been given by family members, mostly daughters. However, this scenario is changing to a reliance on community services as more and more women join the labour force.

Throughout Canada, attention has been given to expanding and improving community-based services for the elderly. However, the services available from province to province and between communities differ widely.

Home-based services are often subsidized by provincial government health and community/social service departments and are supported by the federal government through the Canada Assistance Plan. Services considered to be home-based can include the following: community medical outreach teams, social workers, discharge planners, acute and chronic home care, integrated home-making for the frail elderly, community-based home support agencies, home help, visiting nurses and therapists, meals on wheels, escort services, transportation and elderly day programs. Community or local agencies can provide information and referral centres, older adult centres and family agencies.

On the other end of the spectrum are long-term care facilities for seniors who require intensive levels of care and supervision. In the residential facility, the resident must be able to function independently; in the nursing home environment, the resident requires at least one and one-half hours of nursing care each day. There is also an increasing movement to develop community facilities so seniors can access various types of programs.

With the majority of seniors preferring to live at home or in settings providing some measure of independence, it has become paramount that sufficient, appropriate and affordable housing be available. In fact, the range of housing options offered or delivered by various public-sector and private-sector groups has increased dramatically in the last 30 years. (A brief synopsis of these options are contained in the third chapter, "Housing Options.")

II. Housing Assistance

The aging of the population combined with a declining mortality rate has serious implications for health, social service and housing providers. With respect to the provision of housing, this demographic picture is posing challenges and opportunities for federal, provincial and municipal governments, as well as for private and non-profit agencies.

The Role of the Federal Government

In Canada, housing assistance to seniors is provided through a variety of instruments ranging from grants and subsidies to non-monetary initiatives. Since the enactment of the National Housing Act (NHA) in the 1940s, the federal government has used its crown agency, Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) to administer federal housing assistance programs.

CMHC assists households in need who cannot obtain affordable, suitable and adequate shelter in the open market. The federal housing agency is responsible for administering about 343,750 social housing units and beds targeted to families, older Canadians and special needs groups, including about 7,300 index-linked mortgage co-op units. Over and above this, CMHC also provides national direction for the ongoing administration by the provinces of 248,784 public housing units.

In 1990 CMHC will be expending a total of $1.8 billion, with most of this budget earmarked for social housing activities.

Federal-Provincial Co-operation

To improve federal-provincial co-operation, in 1984-85 a consultation process was initiated by the federal government, which included extensive discussions with the provinces and territories. These discussions centred on ways of co-ordinating federal and provincial initiatives, of reducing duplication between the two levels of government and on promoting increased provincial involvement in the planning, delivery and funding of social housing.

This co-operative arrangement benefits both levels of government. The federal government is assured, through enhanced and ongoing federal-provincial co-operation and joint planning, of the most effective use and better targeting of available resources. The provincial and territorial governments are able to better target social housing programs to regional needs.

Global and operating agreements signed with the participating provinces and territories outline the respective responsibilities of each party, conditions for provincial delivery, the financial arrangements (including cost-sharing ratios), specific target groups who must be served by the programs, and detailed program schedules.

All of the assistance provided through these cost-shared programs is targeted to the neediest Canadian households. These core need households either live in physically inadequate and/or crowded dwellings because they cannot afford suitable, adequate housing, or they live in physically adequate, uncrowded dwellings but only at the cost of having affordability problems.

A brief description of these federal-provincial programs follows:

- **Non-Profit Housing Program** — This program is designed to help needy households who cannot obtain suitable and affordable rental housing on the private market. It does this by providing assistance to organizations that agree to supply housing to households in core need. Assistance is available to public and private non-profit sponsor organizations to build or buy housing they will own and manage. Where there is a need, housing can be specifically built for older Canadians who, like other households living in non-profit housing, pay rent according to a rent-geared-to-income scale.
- **Rent Supplement Program** — Assistance is provided to core need income tenants, including seniors, by subsidizing rents in market rental buildings or co-ops that meet CMHC's minimum property standards. Landlords receive the difference between the rent paid by the client and the market rent agreed to; the clients pay rent on a rent-geared-to-income basis.
- **Residential Rehabilitation Assistance Program** — Assistance is in the form of a loan, a portion of which may be forgiven, to enable homeowners in core need to

repair, rehabilitate or improve dwelling units to a minimum level of health and safety.

- **Residential Rehabilitation Assistance Program for Disabled Persons** — Funding for this program is used to assist homeowners or landlords to modify their buildings for disabled persons. Homeowners receive a forgivable loan, the amount of which depends on household income. Landlords likewise qualify for such a loan, provided they agree to place a ceiling on the rents they charge for units that have been modified.
- **Emergency Repair Program** — Contributions are provided to eligible clients living in substandard rural housing for emergency repairs needed to eliminate health and safety risks.
- **Housing for Indians on Reserves** — Both the Non-Profit Housing and Residential Rehabilitation Assistance Programs are available on reserves, with assistance under the latter program the same as in other areas. Under the Non-Profit Housing Program, assistance is provided to band councils and Indian non-profit groups to build housing on reserve in the form of mortgage insurance on a project's capital costs. Loans are provided by approved lenders, on which the Department of Indian and Northern Affairs (DIAND) offers a ministerial guarantee. Moreover, a write-down to 2 per cent interest is also provided. CMHC delivers the programs while DIAND is responsible for planning and allocating budgets.
- **Urban Native Non-Profit Housing Program** — Assistance is provided to urban native households in core housing need, with special native targets having been set. Earmarked for non-profit rental or co-operatively-owned housing, the assistance is scaled so that tenants pay no more than a predetermined percentage of their household income on rent.
- **Rural and Native Homeownership, Lease-to-Purchase and Rental Program** — Assistance is targeted to eligible families and individuals (those defined to be in core housing need) in rural areas and in communities of less than 2,500 people to obtain suitable and affordable housing for ownership or rental purposes. Such assistance ensures that the owners or renters pay no more than a predetermined percentage of their income on shelter costs. Homeowners require a 10 per cent downpayment toward the purchase of a home.

The federal government's social housing programs are also accessed by the homeless: the Non-Profit Housing Program creates permanent units or beds in new and existing facilities, some of which are directed to low-income singles, the unemployed, the working poor and part-time workers; the Urban Native Housing Program involves the creation of new units, including hostels, directed at low-income native households in urban centres; and Rent Supplement assistance is available to assist individual tenants in private accommodation and co-op projects. During the International Year of Shelter for the Homeless (1987), CMHC set aside $1.7 million for research to measure the extent of homelessness, clarify its causes, identify successful solutions and explore new approaches.

Federal Programs Delivered By CMHC

In addition to the federal-provincial cost-shared programs already mentioned, the federal government through its housing agency, CMHC, delivers several other programs and engages in various research and development endeavours. In one way or another, directly or indirectly, these initiatives affect the housing of Canada's older population.

- **Federal Co-operative Housing Program** — In 1986 the current co-operative housing program was initiated on a five-year experimental basis. Using an index-linked mortgage — an innovative mortgage instrument previously untried in North America — assistance is provided to develop security of tenure for moderate-income households unable to access homeownership. Groups eligible for assistance are incorporated non-profit organizations that provide housing for their members, of whom many may be seniors. Interest-free loans, or proposal development funds, up to $500,000 are provided to develop project proposals. The interest rate is based on the lender's desired real rate of return plus a variable rate, which is adjusted according to the Consumer Price Index.

- **Mortgage-Backed Securities** — Investment certificates similar to government bonds, mortgage-backed securities (MBS) yield higher returns than bonds because they represent interest in a pool of NHA-insured residential first mortgages. The smallest denomination is $5,000 (the MBS pool is at least $2 million). Investors are guaranteed an attractive rate of return, high liquidity and monthly payments of principal and interest that are CMHC guaranteed. For issuers, MBS represent a new source of funds for residential loans and an additional safe investment for clients. Potential homeowners benefit from longer-term mortgages and greater stability in the mortgage market. MBS also mean increased consumer confidence and activity in the construction and real estate sectors, both pluses for the residential market. These securities are available to anyone who wishes to buy them, including retired people, through investment dealers, banks, trust companies and other financial institutions.
- **Mortgage Loan Insurance** — CMHC insures the risk to NHA-approved lenders of borrowers defaulting on their mortgages. The borrower takes out a mortgage with an approved lender, and an application fee and a premium are paid to CMHC for mortgage insurance. If a mortgagor defaults and the situation cannot be resolved, the lender acquires the property through legal action. Following the transfer of the title of the property to CMHC or a deficiency sales process, the lender makes a claim on the Mortgage Insurance Fund to cover defined losses. NHA insurance facilitates access to homeownership for all Canadians by enabling the purchase of a home with a 10 percent minimum downpayment.
- **Research and Development Initiatives** — Over and beyond these direct subsidy and mortgage programs that seniors can access, CMHC also provides 'less obvious' assistance in a myriad of ways. In particular, CMHC has undertaken a variety of initiatives, several in collaboration with provincial housing agencies and the private sector, that are designed to contribute to extending the range of housing choices for older Canadians including: a biennial housing awards program, demonstration projects (e.g., garden suites), developing several research and simulation models for forecasting trends, publishing a wealth of research material and implementing research studies.

These initiatives are not administered in isolation. CMHC's housing research committee, comprising federal, provincial, municipal, non-profit organization and industry representatives, meets twice a year to discuss housing research in Canada. Its main objectives are to identify housing issues, exchange views on directions and priorities so that limited research resources can be focused on key issues, stimulate investment in research and development and minimize research duplication.

Other Federal Programs

- The **Veteran's Independence Program** administered by Veteran's Affairs is directed to veterans to help them maintain or improve their quality of life. Specifically, funds are given to assist them to remain healthy and independent in their own homes and communities.
- Through the **Canada Assistance Plan**, administered by Health and Welfare, the federal government shares with the provinces and territories the cost of assisting persons in need, including seniors. Assistance may include food, shelter or care in nursing homes.
- The **Seniors' Independence Program** funds non-profit groups that are organizing projects intended to improve seniors' independence and quality of life.
- In addition, under the **Established Programs Financing and Equalization Programs**, an intergovernmental funding arrangement has been established for such things as hospital insurance, medicare and extended health care. Therefore, the financing of social service and health programs is shared by the federal and provincial governments, with federal

funding for medical and health services coming from Health and Welfare. This source of funding is also used to fund the care component of various types of housing projects for people with special needs, although CMHC will facilitate financing the total cost of the project through mortgage insurance. Provincial funding is generally directed to social and health-related programs.

Government of Alberta Initiatives

While it is expected that by the turn of the century provincial percentages concerning the population aged 65 years and over will more closely resemble the national average, this does not appear to be the case for Alberta. In this province, population aging is expected to proceed less rapidly. In 1986, Alberta was well below the national average, with only eight seniors per 100 residents.

However, seniors' housing remains a priority for the Government of Alberta. Under the auspices of the Interdepartmental Co-ordinating Committee on Senior Citizens, Alberta's seniors are being offered a comprehensive range of services. This provincial committee, charged with co-ordinating all these services, comprises the following government departments: Advanced Education, Consumer and Corporate Affairs, Health, Municipal Affairs, Municipal Affairs/Housing Division, Recreation and Parks, Senior Citizens Secretariat, Social Services, Transportation and Utilities, and Women's Secretariat.

Provincial Housing Programs for Seniors

The Government of Alberta offers a variety of housing programs and services targeted or accessible to seniors through Alberta Municipal Affairs/Housing Division.

In addition to sharing with Canada Mortgage and Housing Corporation in the operating cost for some 36,000 social housing units, Alberta Municipal Affairs, Housing Division encourages the development of innovative private-sector projects for those who can afford them and will continue to provide subsidized housing where required.

The Housing Division, through its extensive social housing programs, helps Albertans, including seniors, obtain adequate and affordable housing. Under its social housing portfolio, the department manages about 24,000 seniors' units, is involved in upgrading senior citizens' lodges, and subsidizes rents in eligible dwellings.

Social Housing Programs

- **Senior Citizen Lodge Program** — The Province provides capital financing and an annual grant to assist foundations with operating deficits and co-ordinates construction of the units.

  Under special circumstances, Canada Mortgage and Housing Corporation may also contribute to the amortization of capital costs for the projects or to the project operating deficits.

  Senior Citizen Foundations manage the projects and provide financial contributions to operating costs.

  Under the Vacation Relief or Respite Care Program, temporary accommodation may be available in these lodges. As well, home care services are provided by local health authorities.

- **Senior Citizen Self-Contained Housing Program** — This program is designed to provide capital financing and construction assistance to affordable seniors' projects being operated and maintained by a non-profit sponsoring organization. The Housing Division also provides an annual subsidy contribution, which ranges from 30 to 100 per cent of the operating deficits; CMHC provides an annual subsidy up to 70 per cent. Tenants of these projects must be mentally and physically self-sufficient and are selected according to need and income. Rents are based on 25 per cent of household income, including pension income.

- **Lodge Assistance Program** — Financial assistance in the form of a grant (up to 50 per cent of the operating deficit) is provided to senior citizens' lodge foundations experiencing deficits. This grant effectively reduces the amount that participating municipalities are required to pay to cover the deficit.

- **Lodge Extended Warranty Program** — To correct design or construction deficiencies occurring after the builder's warranty period or to upgrade safety systems, financial assistance in the form of a grant is provided. The purpose of this program is essentially to increase the life of the senior citizens' lodges.

- **Lodge Life Safety and Code Upgrading** — Another program to increase safety and extend the life of the building, funding through this upgrading program is earmarked for costs involved in correcting deficiencies noted by local fire and safety authorities. The department is particularly concerned that the older lodges conform to current fire codes and safety regulations.
- **Lodge Regeneration Program** — A total of 72 lodges built prior to 1971 will be modernized, expanded and upgraded to current life and safety codes. The program will extend over a 5-year period and will cost $125 million.
- **Senior Citizen Renter Assistance Grant** — Annual grants are provided to seniors 65 years of age or older and widows and widowers age 55 to 64 who occupy rented living accommodation or who own and occupy a mobile home located on rented land. The levels of assistance are: $1,200 for seniors renting non-subsidized housing; $600 for those renting subsidized housing; and $1,000 for seniors who own mobile homes on rented land.
- **Unique Homes Assistance Program** — To help eligible private senior citizen homes pay a portion of their operating deficits, grants of 75 per cent of the justifiable deficits up to $5.30 per resident per day are provided. (Justifiable deficits are those resulting from the shortfall between revenues from resident contributions and other income and eligible costs of care and services.) To be eligible the homes must provide long-term accommodation to seniors, offer a level of care that falls between that provided in lodges and nursing homes, and be owned or managed by a non-profit organization.
- **Garden Suite Demonstration Project** — Up to three garden suites are being operated in both the city of Lethbridge and the county of Parkland, with the objective of evaluating and recommending on the appropriateness of this housing option for the frail elderly. As a result of these demonstration projects, the Government of Alberta hopes to implement a joint provincial-municipal approval process for locating and controlling the use of garden suites for the elderly.
- **Seniors' Emergency Medical Alert Program** — Low- and moderate-income elderly renters who require emergency medical alert systems can receive assistance under this program, which is designed so that the elderly can remain independent in their own homes for a longer period. The government wishes to reduce the need for premature institutionalization. Eligible applicants receive an approved emergency medical unit from an approved agency up to a value of $700.

  In addition, grants of up to $20,000 each are available to non-profit groups wishing to establish or expand medical alert networks.
- **Property Tax Reduction Program for Seniors/Homeowner Benefits** — Under this program, senior homeowners who are deemed eligible can have their entire provincial education tax paid by the provincial government *and* receive an additional reduction. The program is designed to reduce property taxes on single or multi-family residences, mobile homes, or farm properties.
- **Seniors' Independent Living Program** — Low- and moderate-income senior citizen homeowners may receive financial assistance of between $1,000 and $4,000 to repair and improve their homes. Eligible seniors make withdrawals from a special bank account set up for this purpose; eligible work consists of permanent repairs or improvements to a dwelling or garage, including labour and material costs.
- **Senior Citizens' Self-Contained Apartment Project Grants** — Municipalities with senior citizens' self-contained apartment projects operated by non-profit organizations are eligible for financial assistance if the project was subject to the municipal tax in the year of application. Assistance is in the form of a grant, which does not exceed the amount that is recoverable for the municipal portion of the tax levy.

- **Housing Registry Program** — Annual grants are provided to approved non-profit organizations that operate housing registries. The objective of this program is to assist households (including seniors' households) experiencing problems to find appropriate housing and to document information related to the housing problems of these households. To date, nine registries are receiving funding, including four registries targeted to seniors' households.

Other Provincial Programs

A variety of other programs designed to improve the housing situations of the elderly population residing in Alberta are currently being funded by the provincial government. Brief synopses are provided here.

Under the **Alberta Widows' Pension Program**, recipients of the widows' pension may also be eligible for a property tax reduction benefit, renters' assistance grant, seniors' home improvement grant, or senior citizens' home heating protection assistance.

Nursing homes are available to provide personal care and nursing supervision to persons who are reasonably independent but require some assistance with daily tasks. Provincial subsidies may be waived under certain circumstances.

The **Senior Citizens' Home Heating Protection Program** is designed to assist seniors with their home heating costs. A $100 rebate is paid annually to homeowners 65 years or older or widows or widowers between the ages of 60 and 64 whose spouse was age 65 or older at the time of death.

Under the **Home Adaptation Program**, grants of $5000 are available to owners, tenants and landlords to modify housing units for wheelchair users or persons whose disabilities will eventually require the use of a wheelchair. Adjusted household income must be less than $30,000 per year.

Homes for Special Care, although privately operated, are licenced by the provincial government.

Home Care provides a range of home health and support services to people who require these services as a result of a medical condition which effects their ability to function independently.

In addition to the federal/provincial housing programs already discussed, different departments at the provincial/territorial level offer their own programs that benefit seniors, although seniors may not be the sole beneficiaries. These programs are often designed to complement or enhance the federal/provincial programs.

As well, all provinces offer a home care program, through which seniors can receive health and home-making services. Other provincial/territorial programs that support independent living for this segment of the population include: day care services, respite care, home maintenance, meal services, transportation, visiting services and seniors' clubs in community centres. Many of these programs are provided by provincial or territorial ministries of health or social services.

Local Government Initiatives

Many municipal governments and voluntary and private-sector groups working at the local level also have taken the initiative to provide social service and health-related services to the elderly. As well, it is common for regional or local municipalities to act as the delivery agents for programs funded by either the province or the Government of Canada.

Marked differences in the types of services from municipality to municipality and region to region are not uncommon, primarily because the capabilities to fund and/or deliver a service will vary considerably. This situation is more evident in rural areas, where the tax base is often insufficient to support any locally driven initiative.

The types of home support programs one may find offered by local governments are as follows:

- visiting nursing and home care services;
- home-making services;
- meals on wheels;
- respite care;
- transportation services or reduced public transit fares for seniors;
- day care services;

- senior citizen centres;
- outreach programs;
- home help services;
- senior citizen support services centres; and
- friendly visiting.

Private-sector firms also provide support services or equipment, for a fee, to seniors. One may find such services as: emergency response systems, home care and home barber/hairdressing.

Roles of National and Public Housing Groups

Other actors contribute to the enhancement of housing for Canadians, including seniors. While each of these national organizations involved in delivering housing has a particular interest or speaks for a particular segment of the population, in one way or another each has helped to promote quality of life and quality of housing.

The groups directly concerned with housing that operate at the national level are the Canadian Home Builders' Association, the Canadian Manufactured Housing Institute, the Urban Development Institute of Canada, the Co-operative Housing Federation of Canada, the Canadian Housing and Renewal Association, and the Federation of Canadian Municipalities. Briefly, their interests are as follows:

- **Canadian Home Builders' Association (CHBA)** — As most seniors are concerned with maintaining their independence, with financial security and with continuity of lifestyle, a much wider range of choices must be provided. As the industry spokesperson for the private homebuilding industry, CHBA is investigating options that will meet seniors' varying needs. Such options include: made-to-convert housing, garden suites and retirement communities. The association also lobbies the federal government to implement measures that will increase the affordability of seniors' housing. These include: shelter allowances to seniors, tax relief measures and flexible zoning to allow homesharing and other innovative housing options.

  A concrete example of CHBA's interest in seniors' housing is the recent establishment within the organization of a seniors' housing council.
- **Canadian Manufactured Housing Institute** — As the national trade organization representing the manufactured housing industry, the Canadian Manufactured Housing Institute's primary focus is the mobile home and modular forms of housing. These types of homes have long proved attractive to seniors. Mobile homes in full-service mobile home parks offer security, maintenance, amenities, and social structure common to condominium developments, not to mention privacy and single-level living. Smaller modular homes offer the same virtues.

  CMHC's garden suite demonstration project was based entirely on mobile home and modular housing units, and it is expected that this type of housing will become increasingly popular as the seniors' population grows in numbers.
- **Urban Development Institute of Canada (UDI)** — The Institute is an independent, non-profit organization representing a variety of private-sector professionals who share a common interest in urban planning, development and redevelopment in Canada. Members include: property owners; developers; builders of industrial, commercial and residential buildings and complexes; bankers and investors; and professionals and consultants in related fields. In recent years, UDI has contributed much of value to debates centred on housing affordability for low- and moderate-income Canadians, particularly seniors.
- **Co-operative Housing Federation of Canada (CHF)** — Co-ops are non-profit organizations owned and operated by member residents working within a board committee structure; each member has one share and one vote. Some co-ops, which provide security of tenure in a number of ways, are targeted to seniors.

  By representing the concerns of member co-ops at the federal level, CHF is in the position to advocate changes to existing national housing programs and to argue for new programs (e.g. the Federal Co-operative Housing Program, which features an innovative financing technique).

- **Canadian Housing and Renewal Association (CHRA)** — The non-profit sector, with assistance from all levels of government, is involved in delivering much of the country's social housing programs. Many of these projects integrate seniors into family developments, thereby offering seniors security, companionship, suitability of location, and affordability. The majority of Canada's public non-profit housing sector belongs to the CHRA, which advocates adequate, affordable housing for low- and moderate-income Canadians.
- **Federation of Canadian Municipalities** — As the official voice of many of Canada's local governments, the Federation of Canadian Municipalities concerns itself with a variety of issues, one of which is housing. With CMHC's financial support, the organization's Task Force on Housing is currently engaged in a tripartite regulatory reform project with the Canadian Home Builders' Association and the Canadian Housing and Renewal Association. The objective of this project is to facilitate the municipal reform of zoning regulations, thereby encouraging new forms of housing (e.g., garden suites, accessory apartments, conversions).

In addition to these housing-oriented groups, other organizations, representing seniors and other special needs groups, concerned with social and poverty issues, interested in the technological aspect of housing or dealing with the statistics of housing, are playing an increasing role in the housing and social servicing of the elderly. Such forums as the Provincial/ Territorial Seniors' Housing Conferences co-sponsored by CMHC help to facilitate dialogue between the housing industry and these special interest organizations.

III. Housing Options

In comparison to even two decades ago, the range of housing options being developed for low-, moderate- and high-income seniors has become quite extensive, thanks to a greater awareness of, and sensitivity to, the needs and requirements of this important population group. Although many of the following options are not yet available or only available in pockets of the country, they have been identified here because of their potential interest to seniors.

Options for Staying Put or Aging in Place

A variety of accommodation options are available to seniors who wish to remain in their own homes, yet improve their quality of life, security, and financial circumstances. The options are as follows:

- **Rehabilitating/Modifying the Home** — Home modifications, such as grab bars in bathrooms, lowered kitchen cabinets and counters, and provision for wheelchair accessibility, can help seniors to maintain independence.
- **Emergency Response Systems** — Such systems are currently provided by public, non-profit and private agencies and give seniors a secure feeling that help will arrive in the event of an emergency.
- **Home-sharing** — Sharing with other people, young or old, can provide senior homeowners with companionship and a feeling of security.
- **Accessory Apartments** — An accessory apartment (which must be approved by the municipality) is a self-contained unit that a senior can either rent himself/herself or rent out to tenants. In addition to the benefits of companionship and security, the homeowner can benefit monetarily.
- **Home-Equity Conversion Plans** — These plans allow seniors to convert accumulated equity into supplementary income — which, in turn, gives them the ability to remain in their homes.
- **Support Services** — As mentioned above, a range of services are available through a variety of public, private and voluntary agencies to assist seniors living at home.

Options for Living Close to Family and Friends

Several arrangements allow seniors to live in independent units while being close to, and receiving informal support from, family and friends. These are as follows:

- **Duplexes and Triplexes** — A senior single or couple can occupy one of the units while relatives or friends occupy the other.
- **Home-sharing and Accessory Apartments** — The senior occupies an accessory apartment in a friend's or family member's home.
- **Bi-Family Units** — These comprise a pair of semi-detached dwellings, one a family unit and the other a small (usually one-storey) unit specially designed to meet the needs of an older person. Each has its own entrance and municipal address.
- **Garden Suites** — These are small, self-contained houses, designed for seniors, that are placed on the same lot as the home of a family member. This option requires municipal zoning approval.
- **Made-to-Convert Housing** — With minimum disruption and cost, housing can be converted by the family to incorporate an apartment when needed. The unit could be occupied by a senior, or the senior could rent such a unit and thereby generate extra income.

Options for Living with Peers

Some seniors may decide the time has come to choose a form of lifestyle that is specifically designed for seniors. Age-segregated options are as follows:

- **Sheltered Retirement Housing** — These purpose-built apartments or groups of single-storey homes are designed for independent living. They include emergency response systems and a house manager who provides informal assistance.
- **Shared Housing** — Such housing provides a family-type environment and can accommodate up to 10 seniors, who share dining, entertainment and group spaces. Private quarters range from self-contained suites to bed-sitting rooms.
- **Congregate Housing** — This is similar to shared housing but operates on a larger scale and provides more services, including meals and homemakers. Occupants have their own living quarters, including a kitchenette, and receive at least one meal a day in a communal dining room. Usually this option is owned and operated by a public or non-profit agency.
- **Abbeyfield Concept** — A live-in housekeeper attends to the daily running of the house, shopping and preparing meals.
- **Co-operative Seniors' Housing** — Co-operative housing offers security of tenure and resident control and project management. Some projects are member-financed.
- **Satellite Group Homes** — Elderly are placed with a family in a conventional home and during the day attend a day care program at a nearby facility.
- **Retirement Communities** — Targeted to the active, independent elderly population, these communities vary in size from single, small apartment buildings to full subdivisions or small towns. Dwellings may be small houses, mobile homes or apartments. A range of shopping, recreational and social facilities is provided.
- **Mobile Home Retirement Communities** — These are usually located in rural or suburban areas and, like the retirement communities, offer a variety of services and facilities. However, this option is generally more affordable.
- **Continuum of Care Retirement Communities** — These offer the complete spectrum of continuing care from independent living to nursing care. Thus, the range of services, accommodation types, and facilities is extensive.

Passons à l'action – Les enjeux du logement des aînés

férence

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

Alberta
MUNICIPAL AFFAIRS

Passons à l'action – Les enjeux du logement des aînés

Canada

DONNÉES DE CATALOGAGE AVANT PUBLICATION (CANADA)

Vedette principale au titre :

Passons à l'action, les enjeux du logement des aînés : comptes-rendu de la conférence
Texte en français et en anglais disposé tête-bêche.
Titre de la p. de t. addit. : Effecting change, the seniors housing challenge.
«30 avril - 2 mai, 1990, Edmonton.»
«NHA/LNH 6436»
ISBN 0-662-58116-4
No de cat. MAS NH13-I/2-1991

1. Personnes âgées — Logement — Alberta — Congrès.
I. Société canadienne d'hypothèque et de logement.
II. Titre : Effecting change, the seniors housing challenge.

HD7287.92C32A2 1991 363.5'946'097123
C91-098562-6F

©1991, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : Centre des relations publiques, SCHL

Table des matières

Introduction 3

Résumé pour la direction 7

Séance d'ouverture de la conférence 9
  Helen Fischer-Morrison
  Conseillère Sheila McKay
  L'honorable Ray Speaker
  L'honorable Alan Redway

Allocution thématique — «Passons à l'action — Les enjeux du logement des aînés» 13
  Norman Blackie

Atelier A : «Un chez-soi» 15
  Glen Wither
  James Waugh
  Steve Scott
  Discussion

Atelier B : «Gain d'autonomie» 21
  Soeur Jean Golden
  Mary Englemann
  Don Orn
  Discussion

Atelier C : «Financement» 27
  Denis Myette
  David Stolee
  Ruth Wood
  Discussion

Atelier D : «Prévoir le changement» 33
  Larry Allan
  Gerry Swersky
  Kees Prins
  Robert Wardle
  Discussion

Atelier E : «Un toit pour tous» 39
- Eric Boyd
- Dr Aldred Neufeld
- Erla Whetham
- Dale Jacobs
- Bob Cameron
- Gordon Lindstedt
- Discussion

Rapports sur les ateliers présentés en séance plénière 45
- Blair Turner
- Mary Anne Ballsillie
- Daryl Kreuzer
- Christine Lawrence
- Hazel Christenson

Séance de clôture de la conférence 51
- Bill Mann
- Doug Dennis
- Joe Poss

Remerciements 51

Annexes
- A : Membres du comité de programme
- B : Index des conférenciers
- C : Renseignements pour ceux qu'intéresse le logement du troisième âge

Introduction

Pendant la période de 25 ans entre 1986 et l'année 2011, il y aura une augmentation importante de la proportion de la population canadienne que représenteront les aînés. Statistique Canada estime que le nombre de Canadiens âgés de 65 ans et plus aura presque doublé à la fin de cette période. On prévoit qu'il y aura un peu moins de cinq millions de Canadiens âgés en l'an 2011, et qu'en l'an 2045, les aînés représenteront un Canadien sur cinq.

L'effet de ces changements démographiques sur les questions sociales et politiques n'est pas passé inaperçu. Les aînés joueront un rôle dynamique en tant qu'électeurs et les organismes qui se consacrent à leur bien-être et à leur qualité de vie continueront d'être très en vue et demeureront prioritaires. Des programmes spéciaux de gérontologie et d'information sur l'entraide ont déjà été lancés dans toutes les régions du pays. Il est difficile de trouver une ville canadienne qui n'a pas d'appartements ou d'établissements de soins pour les aînés.

Les circonstances spéciales auxquelles les aînés font face continueront d'occuper une place importante parmi les priorités sociales des municipalités et des gouvernements provinciaux, territoriaux et fédéral. Toutefois, la réduction du déficit est parallèlement devenue une priorité économique et, d'une certaine façon, les groupes comme les familles monoparentales rivalisent avec les aînés pour le logement.

Il est évident que la société doit devenir de plus en plus judicieuse et innovatrice dans la répartition des ressources économiques limitées. La production de logements pour les aînés représente un défi intéressant parce qu'il faut compenser le coût de ces logements en prolongeant leur durée utile. En d'autres termes, pendant de nombreuses années à venir, les logements auxquels les aînés d'aujourd'hui aspirent devront servir les styles de vie de ceux qui suivront.

L'expérience a montré qu'on n'a pas accordé suffisamment d'attention au besoin de fournir une combinaison dynamique et individualisée de choix locaux de logements et de services de soutien aux Canadiens âgés. L'élaboration d'une stratégie satisfaisante pour le logement doit découler dans une grande mesure d'une combinaison de consultations avec les aînés locaux, de l'introduction d'idées innovatrices et de l'expérience acquise à l'échelle nationale et internationale.

En octobre 1988, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a parrainé une conférence nationale intitulée «Logements pour les Canadiens âgés : Les choix» qui a eu lieu à Halifax, en Nouvelle-Écosse. Cette réunion a fait ressortir le besoin de poursuivre les discussions et le partage d'information au niveau des provinces et territoires. Après la conférence, le comité consultatif de conférence a décidé que la SCHL, en collaboration avec les sociétés d'habitation provinciales et territoriales, parrainerait des conférences dans chaque province et territoire qui porteraient sur les besoins de logement de la population croissante d'aînés.

L'Alberta Mortgage and Housing Corporation et la SCHL ont coparrainé la conférence albertaine «Passons à l'action — Les enjeux du logement des aînés» qui a eu lieu à Edmonton du 29 avril au 2 mai 1990. Pour s'assurer que les aînés et d'autres intéressés aux questions de logement participeraient à la planification de la conférence, les deux sociétés ont mis sur pied un comité de programme qui comprenait des représentants d'organismes de personnes âgées, des industries du logement et des finances et d'organismes de services sociaux et de santé. On trouvera une liste des membres du comité de programme à l'annexe A.

Le Secrétariat du troisième âge de Santé et Bien-être social Canada a offert une aide financière pour les déplacements et l'hébergement afin de permettre à des aînés d'assister à la conférence. Parmi les 211 participants, on comptait 111 aînés qui, aux fins de l'inscription à la conférence, étaient définis comme les personnes de 55 ans et plus. La majorité de ces aînés venaient d'Edmonton et de Calgary, mais il y avait aussi des représentants de 55 autres villes et villages de la province.

La conférence de trois jours englobait cinq ateliers exhaustifs et cinq plénières, dont une allocution thématique. Pendant les plénières, les participants ont pu entendre l'honorable Alan Redway, ministre d'État (Habitation); l'honorable Raymond Speaker, ministre des Affaires municipales de l'Alberta; la conseillère Sheila McKay de la ville d'Edmonton; Bill Mann, sous-ministre adjoint au ministère des Affaires municipales de l'Alberta; et Doug Dennis, directeur provincial (Alberta) de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. L'allocution thématique a été donnée par Norman Blackie, architecte du cabinet Geremia, Blackie, Cibionel Architectural Partnership, de Winnipeg.

Les ateliers portaient sur les sujets suivants : «Un chez-soi,» «Gain d'autonomie,» «Financement,» «Prévoir le changement» et «Un toit pour tous.» Chaque atelier a débuté par une série de brefs exposés donnant aux participants un aperçu des choix de logements pour personnes âgées et des questions de soutien connexes, ainsi que de nouvelles façons d'aborder toute cette question. Les panélistes constituaient un groupe représentatif de spécialistes du logement, y compris des aînés et des représentants d'organismes de personnes âgées, des architectes, des entrepreneurs, des urbanistes, des hommes politiques, des professeurs, des spécialistes juridiques, des experts en communication, des représentants d'associations de logement sans but lucratif et des spécialistes en handicaps. On trouvera les noms des panélistes dans l'index des conférenciers à l'annexe B.

Les participants aux séances simultanées se sont réunis trois fois pendant les trois jours de la conférence. Il y a d'abord eu les exposés des panélistes, puis les discussions en groupes en vue de faire ressortir les questions, et enfin, la formulation de recommandations par le groupe. Comme les participants ne pouvaient assister qu'à un atelier, tous se réunissaient en plénière après chaque séance de l'atelier pour écouter le compte rendu présenté par le secrétaire de séance de chaque atelier. La dernière journée, les secrétaires de séance ont présenté une liste des recommandations découlant de chaque atelier. (Voir la section «Rapports sur les ateliers présentés en séance plénière» à la page 45.) Après cette séance, un groupe composé d'un participant ou conférencier de chaque atelier a répondu aux questions des participants.

On trouvera un sommaire des exposés, discussions et recommandations de chaque atelier dans le résumé pour la direction (page 7).

Aperçu démographique des aînés de l'Alberta

Avant d'examiner le compte rendu de la conférence, il importe de situer les discussions et recommandations dans le contexte des statistiques actuelles et prévues relatives à la population d'aînés de l'Alberta.

En mai 1990, le secrétariat de la planification du logement du ministère des Affaires municipales de l'Alberta a préparé un document exhaustif intitulé «A Profile of Senior Albertans.» Les statistiques et tendances suivantes sont tirées directement de ce rapport.

- L'Alberta Bureau of Statistics (ABS) a dénombré 212 800 aînés en Alberta au 1er janvier 1989, soit presque le double du nombre d'aînés qui habitaient la province en 1971. Les aînés représentent actuellement un peu plus de 8 p. 100 de l'ensemble de la population de l'Alberta (recensement de 1986).
- Au cours des 25 prochaines années, on prévoit que la population d'aînés de l'Alberta passera à 471 500 personnes. En l'an 2016, les aînés représenteront 14,4 p. 100 de l'ensemble de la population provinciale prévue (ABS Population Projection Series #5).
- En 1991, on prévoit que la population d'aînés de l'Alberta se répartira comme suit : 59,7 p. 100 dans la cohorte des personnes de 65 à 74 ans; 31 p. 100 dans la cohorte de 75 à 84 ans et 9,3 p. 100 dans la cohorte des personnes de 85 ans et plus (ABS, Alberta Population Projections, 1987-2016).
- On s'attend à ce que les aînés les plus âgés, soit ceux de 85 ans et plus, représentent 11,9 p. 100 de tous les aînés de l'Alberta en l'an 2016. À l'heure actuelle, presque la moitié de ce groupe de personnes très âgées habitent dans des logements collectifs (ABS, Alberta Population Projections, 1987-2016).
- En 1987-1988, 124 200 ménages de la province étaient dirigés par un aîné ou par un couple dont un des conjoints avait 65 ans ou plus. Le ménage moyen d'aînés comptait 1,7 personne, et 41,8 p. 100 de tous les ménages âgés étaient composés d'une personne seule [Enquête sur le revenu des ménages et l'équipement ménager (ERMEM), Statistique Canada, 1987-1988].
- Environ 78 p. 100 des ménages de personnes seules âgées en Alberta sont composés d'une femme, et la plus grande partie de ces ménages se trouvent à Edmonton, Calgary et dans des municipalités plus petites (ERMEM, Statistique Canada, 1987-1988).
- En 1988, 73,4 p. 100 de tous les ménages d'aînés de l'Alberta étaient des propriétaires-occupants, soit 10 p. 100 de moins qu'en 1961 alors que 83 p. 100 des ménages âgés de l'Alberta possédaient leur logement (Statistique Canada, 1988).
- En 1987, un peu plus de 50 p. 100 des ménages d'aînés de l'Alberta ont signalé des revenus inférieurs à 17 900 $. Seize pour cent avaient des revenus de 40 000 $ ou plus (ERMEM, Statistique Canada, 1988).

Compte rendu de la conférence

Ce compte rendu est un résumé de chacune des séances de la conférence. Ceux qui voudraient le texte même des séances peuvent en obtenir des audio-casettes, ainsi que d'autres documents de référence sur le logement des aînés, en communiquant avec le :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Bureau national de la SCHL
682, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7
Téléphone : (613) 748-2367

Résumé pour la direction

La conférence sur le logement des aînés de l'Alberta, «Passons à l'action — Les enjeux du logement des aînés», a eu lieu à Edmonton du 29 avril au 2 mai 1990.

La conférence avait deux objectifs :

- Déterminer les problèmes auxquels les personnes âgées font face lorsqu'il s'agit de répondre à leur besoin de logement et
- discuter et formuler des solutions pratiques visant à répondre aux nouveaux besoins de logement.

Pendant les discussions qui ont suivi les exposés, les participants ont fait ressortir les questions critiques, dont plusieurs sont devenues des thèmes communs tout au long de la conférence.

- **La consultation des aînés doit se poursuivre**. On était d'avis que la conférence actuelle était opportune et un moyen efficace d'échanger de l'information. Trop souvent, les aînés sont les derniers que l'on consulte. Il faut distribuer largement et présenter de façon claire et concise l'information concernant les choix de logements et de services de soutien offerts aux personnes âgées. Les aînés ont demandé que des conférences de suivi aient lieu à intervalles réguliers.
- **Il faut réviser les codes du bâtiment et les règlements de zonage en vue de permettre des solutions innovatrices aux problèmes de logement des personnes âgées**. Les pavillons-jardins, les appartements en sous-sol et la cohabitation sont interdits dans de nombreux quartiers. Les attitudes du public empêchent aussi la construction de logements pour les aînés.
- **Il faut construire des logements adaptables tout au long du processus de vieillissement**. Des modèles adaptables (universels) permettraient de loger des ménages tout au long de leur vie.
- **Les services de soutien sont considérés comme un mécanisme idéal pour accroître et encourager «le vieillissement chez soi.»** Les aînés ont plus de chances de pouvoir demeurer dans leur propre maison lorsqu'ils peuvent bénéficier de services de soutien. Les services d'entretien de la maison et de soins à domicile sont deux domaines particulièrement importants.
- **Il faut rendre plus flexibles les règlements régissant la combinaison de logements et de locataires dans les collectivités d'aînés**. Il peut être avantageux pour tous les groupes de permettre aux personnes de différentes générations, de différentes capacités physiques et divers niveaux de revenu de vivre ensemble dans une même collectivité.

Suit un aperçu des questions les plus importantes dont on a discuté dans chaque atelier. On trouvera une liste des recommandations précises découlant de chaque séance dans le compte rendu de la séance plénière intitulé «Rapports sur les ateliers présentés en séance plénière» (page 45).

L'atelier A, intitulé «Un chez-soi,» a traité de trois questions : que veulent les aînés? quels sont leurs besoins? et comment les organismes qui assurent des services et programmes aux aînés peuvent-ils offrir des choix qui répondent à ces besoins et comblent ces désirs? Les panélistes, soit deux architectes et un entrepreneur en construction résidentielle, ont fait des suggestions relatives aux genres de maisons, aux caractéristiques des modèles et aux emplacements dont il faut tenir compte. Après les exposés, les participants ont fait ressortir les questions et formulé des recommandations qui mettaient l'accent sur la promotion de la conception de logements adaptables (universels), la modification des codes du bâtiment et des règlements de zonage restrictif en vue de permettre l'utilisation de modes de logement innovateurs et l'offre d'un large éventail de choix afin de tenir compte de la diversité des besoins des aînés.

L'atelier B s'intitulait «Gain d'autonomie.» Les panélistes ont donné un aperçu du principe sur lequel se fonde un grand nombre d'établissements de soins européens, qui mettent l'accent sur la réadaptation des aînés de façon à ce qu'ils puissent retourner chez eux. Les exposés ont aussi souligné à quel point il est important de permettre aux aînés de choisir leur milieu et ont fait ressortir la nécessité de modifier les attitudes sociales qui encouragent la dépendance chez les personnes âgées. La discussion qui a suivi les exposés a surtout été axée sur des obstacles précis à l'autonomie. Les participants ont ensuite fait des recommandations, dont les suivantes : accroître la participation des aînés à la prise de décisions sur le logement et parrainer des séances visant à informer d'autres aînés des choix dont ils disposent; mettre en oeuvre des programmes pour venir à bout des problèmes sociaux qu'on retrouve dans les foyers pour les aînés; et exercer des pressions sur le gouvernement pour qu'il modifie les règlements restrictifs en matière de construction et de zonage.

L'atelier C sur le «Financement» a porté sur la question suivante : «Qui paiera et comment?» Les panélistes ont donné un aperçu des besoins différents des divers groupes de revenu, des options dont disposent les propriétaires-occupants en matière de financement et des options financières et de logement qu'on élabore actuellement en vue de répondre aux besoins des aînés à revenu faible et moyen. Les recommandations des participants peuvent être classées dans trois grandes catégories : recommandations pour les aînés préférant demeurer dans leur propre maison; recommandations pour les aînés qui préfèrent vivre dans des logements de retraite neufs ou qui habitent des logements existants pour personnes âgées; et recommandations générales concernant le rôle du gouvernement dans la prestation de services.

«Prévoir le changement» était le sujet de l'atelier D. Si l'on veut que des changements soient apportés aux programmes et services existants des gouvernements, les aînés doivent faire du lobbying. Les panélistes ont donné une vue d'ensemble des domaines dans lesquels ils faut exercer des pressions, des moyens par lesquels les aînés peuvent s'organiser en vue de faire du lobbying ainsi que du rôle que les avocats et d'autres ressources peuvent jouer pour faciliter le processus. Pendant la discussion qui a suivi l'exposé, les participants ont fait ressortir quatre questions dont il faut s'occuper : Assurer une meilleure utilisation des ressources existantes; s'assurer de répondre aux nouveaux besoins de la société; établir des critères permettant de déterminer quelles personnes sont dans le besoin; et accroître la communication et la défense des droits des aînés.

Le dernier atelier s'intitulait «Un toit pour tous.» Les panélistes ont examiné les circonstances dans lesquelles se retrouvent les groupes d'aînés qui sont difficiles à loger ou qui ont des besoins spéciaux, comme les handicapés physiques et mentaux et les sans-abri. Ils ont aussi donné un aperçu de différents modèles conçus en vue de répondre aux besoins de logement de ce groupe. Les participants ont fait les recommandations suivantes, entre autres : rénover et adapter des installations existantes pour héberger les «difficiles à loger»; encourager ces groupes à faire un apport à l'élaboration de plans d'aménagement futurs; accroître la communication et la distribution d'information; simplifier les règlements portant sur la construction et le zonage; et mettre au point des projets de démonstration de nouveaux genres d'installations.

Lors de la séance de clôture de la dernière journée, Bill Mann, sous-ministre adjoint de la division du logement du ministère des Affaires municipales de l'Alberta, a affirmé aux participants que «l'apport précieux de tous et les compétences que chacun de vous avez contribué ont été extrêmement utiles pour nous tous qui prenons ensemble des dispositions pour l'avenir des aînés.» De même, Doug Dennis, directeur provincial (Alberta) de la SCHL, a indiqué aux participants que les résultats de cette conférence seraient combinés à ceux de conférences régionales semblables qui auraient lieu dans tout le pays et que les deux paliers de gouvernement ont manifesté leur volonté d'écouter et de réagir. En conclusion, il a indiqué que bien qu'on ait abattu beaucoup de besogne à cette conférence, il restait encore beaucoup à faire. «Avec votre aide, nous poursuivrons nos efforts.»

Ouverture de la conférence

Conférenciers :

Helen Fischer-Morrison
Présidente de la conférence
Association canadienne de gérontologie

Sheila McKay
Conseillère municipale
Ville d'Edmonton

L'honorable Ray Speaker
Ministre des Affaires municipales de la
province de l'Alberta

L'honorable Alan Redway
Ministre d'État (Habitation)

La présidente de la conférence, **Helen Fischer-Morrison**, ouvre la conférence en souhaitant la bienvenue aux délégués. Elle souligne que c'est maintenant qu'il faut faire des changements, puis encourage les délégués à la conférence à définir clairement la nature et la portée des problèmes de logement actuels et se dit optimiste quant à la possibilité d'obtenir des résultats positifs d'un processus de définition des problèmes, suivi d'une analyse des divers choix et de recommandations précises. Elle termine en invitant les délégués à déterminer les moyens les plus appropriés d'amener des changements et de relever ainsi le défi que présente le logement des aînés.

Sheila McKay, conseillère de la ville d'Edmonton, débute sur un ton personnel en racontant l'expérience qu'elle a vécu, ayant ramené sa mère à la maison de l'hôpital pour la soigner pendant les sept derniers mois de sa vie. Elle décrit sa joie d'avoir pu donner à sa mère, ainsi que la difficulté qu'elle a eu à obtenir le bon matériel, les dépenses à cet égard et les contraintes que la présence de sa mère a exercées sur sa famille. Elle appelle sa propre génération la «génération sandwich», c'est-à-dire les enfants de personnes âgées qui tentent de répondre aux besoins de leurs parents et de leurs propres enfants en même temps, et qui bénéficient rarement de l'aide des systèmes de soutien appropriés pour remplir cette tâche. «En tant qu'infirmière, je suis bien consciente des problèmes auxquels nos aînés font face. Les problèmes de santé, mentale et physique, font en sorte que de nombreuses personnes âgées se retrouvent seules et malades... L'Alberta a fait du bon travail, mais il reste encore beaucoup à faire. Il est vrai que tous les paliers de gouvernement affichent des déficits budgétaires, mais je crois qu'il est possible de gérer plus efficacement nos systèmes de soutien et ainsi, de mieux dépenser chaque dollar de nos programmes.»

Mme McKay se dit impressionnée par les ressources et les compétences que réunit cette conférence. Selon elle, le partage des idées et la coordination de la sagesse collective aux trois niveaux de gouvernement sont la bonne méthode à suivre.

Mme McKay raconte le cas d'une personne âgée dont l'épouse souffrait de la maladie d'Alzheimer. Il lui avait demandé, à titre de conseillère, de prendre les dispositions nécessaires pour qu'il soit placé dans l'établissement où demeurait son épouse. Il n'avait pas besoin de soins lui-même, mais le trajet en autobus jusqu'à l'établissement était trop long pour lui et ses enfants ne pouvaient l'y conduire en voiture en raison de leur travail. «Nous avons tous connu des situations semblables,» observe Mme McKay. Elle dit croire fermement que tous les citoyens de l'Alberta et du Canada ont le droit d'être traités de façon humanitaire et digne et «de bénéficier du meilleur système de soutien qu'il nous est possible de leur offrir.»

Mme McKay mentionne la conférence «Aging into the Twenty-first Century» tenue à Ottawa au printemps de 1990, où elle avait été impressionnée par les aînés qui avaient dit : «Nous voulons être autonomes. Nous voulons participer aux décisions qui nous touchent.» «Tout ce que ces personnes demandent, c'est qu'on leur laisse leur dignité et qu'ils puissent bénéficier de soins humanitaires, et je crois qu'il est du devoir de chacun de nous, et notamment des hommes et des femmes politiques, de tenir compte de ce désir dans notre planification.»

En conclusion, la conseillère décrit la situation critique du logement à Edmonton. «Le taux d'inoccupation des logements locatifs d'Edmonton est de 1,7 p. 100. Le coût de location de ces logements augmente, obligeant les pauvres et les personnes âgées à quitter leur foyer.» Elle exhorte les participants à agir rapidement pour déterminer quelles sont les personnes dans le besoin et pour coordonner les efforts afin qu'ils soient efficaces par rapport au coût.

C'est ensuite au tour de l'honorable **Ray Speaker**, ministre des Affaires municipales de l'Alberta, de s'adresser à l'auditoire. Pour commencer, il déclare que notre société s'est engagée à répondre aux besoins sociaux et économiques des Canadiens âgés. Aujourd'hui, en Alberta, il y a 232 000 aînés et leur nombre doublera presque au cours des vingt prochaines années, atteignant ainsi 435 000 personnes. M. Speaker est d'avis que nous, en tant que société, devons aider les aînés à demeurer dans leur maison si c'est ce qu'ils désirent. Quant aux aînés qui veulent d'autres formes de logement, nous devons mettre à leur disposition des logements abordables.

M. Speaker indique qu'une des priorités du gouvernement de l'Alberta au cours des dernières années a été d'aider les aînés à demeurer dans leur maison. Il y est parvenu en introduisant de nouveaux programmes et en en raffermissant d'autres. M. Speaker dresse la liste de divers programmes du gouvernement de l'Alberta visant à aider les aînés à vieillir chez eux, dont le Programme d'aide aux locataires âgés, le Programme de réduction d'impôt foncier et le Programme d'encouragement à l'autonomie pour les aînés. Le gouvernement a introduit ce dernier programme au cours de la dernière année en remplacement du Programme d'amélioration des logements des aînés, afin d'ajouter d'autres avantages. M. Speaker souligne que même avec les améliorations apportées aux programmes existants, il faut offrir plus de choix pour répondre aux besoins des Canadiens individuels dont les circonstances et les préférences sont uniques. Il exhorte les participants à donner leurs suggestions en vue d'améliorer les programmes existants et d'offrir de nouvelles formes de logements. «Vous êtes la base d'information qui peut nous orienter.»

Le ministre poursuit son allocution en déclarant que «la province de l'Alberta s'est engagée à fournir un large éventail de choix de logements à ceux qui désirent d'autres modes d'habitation. Les programmes traditionnels comme le Programme de foyers pour les aînés et le Programme de logements autonomes pour les aînés continueront de répondre aux besoins d'un grand nombre d'aînés, mais on constate qu'il faut offrir d'autres choix de logements pour tenir compte des circonstances et des préférences uniques des individus.»

M. Speaker décrit brièvement les tendances du logement des aînés au cours des vingt dernières années, puis indique que de nombreux aînés ont manifesté une préférence pour les appartements de deux chambres à coucher par opposition aux logements d'une seule chambre à coucher. L'inconvénient des appartements de deux chambres est leur coût plus élevé, qui se traduit par une réduction du nombre de logements qu'il est possible de produire. Encore une fois, il demande aux participants d'indiquer la forme de logement qu'ils préféreraient.

En conclusion, le ministre affirme avoir hâte d'obtenir l'aide des aînés grâce aux recommandations qu'ils feront à cette conférence. Il assure aux participants que leurs recommandations auront un impact sur la ligne de conduite du gouvernement en matière de logement.

L'honorable **Alan Redway**, ministre d'État (Habitation) du gouvernement fédéral, fait d'abord remarquer que cette conférence réunit un grand nombre de personnes dévouées et que c'est ce genre d'effort coopératif qu'il faut faire pour s'assurer qu'il y aura des changements.

M. Redway mentionne la conférence nationale sur le logement des aînés, «Logements pour les Canadiens âgés : Les choix», tenue à Halifax en 1988. Cette conférence a livré deux messages importants : premièrement, on ne peut répondre aux besoins de logement des aînés sans tenir compte en même temps des facteurs sociaux, financiers et liés à la santé. Deuxièmement, notre façon d'aborder la question doit bien prendre en compte l'apport des personnes âgées qui ont effectivement des préférences quant à l'endroit où elles veulent vivre.

M. Redway poursuit son allocution en faisant remarquer qu'aujourd'hui, les aînés sont plus mobiles et plus autonomes sur le plan financier qu'ils ne l'ont jamais été. En outre, les aînés ont des besoins et des désirs différents des personnes plus jeunes. Il souligne que de nombreux aînés ont besoin d'installations et de services spéciaux pour vivre confortablement et en toute sécurité et qu'il faut tenir compte de ces besoins dans la conception des ensembles de logements.

Le ministre rappelle aux participants l'importance de la tâche qui nous attend :

> Il n'est pas nécessaire de regarder bien loin dans l'avenir pour constater l'amplitude réelle du défi. La population des Canadiens de plus de 65 ans se chiffre aujourd'hui à environ 3 millions de personnes. En seulement vingt ans, le nombre d'aînés passera à presque 5 millions et, en raison de l'augmentation de l'espérance de vie, la population des aînés de plus de 75 ans augmentera de façon encore plus spectaculaire, passant de 1,1 million à 2,3 millions de personnes.

Le ministre passe en revue les choix de logements pour les aînés. La **cohabitation** est une option pour les aînés qui ont besoin d'une aide financière ainsi que de compagnie. Les **pavillons-jardins** (ou logements volants) sont de petits logements autonomes placés temporairement sur les terrains de logements existants pour permettre aux aînés de vivre à proximité de leurs enfants adultes tout en conservant leur indépendance. Les **appartements accessoires** sont des logements autonomes qu'on produit en modifiant des maisons existantes, ou qui sont ajoutés à des maisons neuves. Les **logements polyvalents** ont été conçus en vue de leur transformation facile d'une occupation simple à une occupation double, et inversement, à un coût minime. Les **logements-foyers** représentent divers modes d'hébergement allant des chambres avec coin séjour aux appartements autonomes. Les **habitations de type Abbeyfield** sont de petits foyers qui accueillent de sept à dix aînés dans une ambiance familiale. Les **logements protégés**, forme populaire de logement en Grande-Bretagne, sont de petits quartiers comptant de vingt à cinquante logements situés dans un endroit stratégique et conçus spécialement pour les aînés. Les **villages-retraite** sont des quartiers résidentiels comptant de cent à plusieurs milliers de logements. Les **communautés fournissant des soins à vie** offrent des soins de divers niveaux, allant du soutien pour permettre la vie autonome jusqu'aux soins en centre d'hébergement.

M. Redway indique que la SCHL examine aussi des façons d'offrir aux aînés les nouvelles options financières et d'occupation qui voient le jour. Dans le cadre du **crédit-logement**, l'aîné acquiert de l'organisme de parrainage un droit d'occupation à vie en contrepartie d'un prêt sans intérêt. La **participation à la mise de fonds** permet à l'aîné d'accéder à un logement pour retraités en ne fournissant qu'une partie du capital nécessaire, le reste étant avancé par un investisseur; ce dernier perçoit un loyer en contrepartie de son investissement. Aux termes de la **location viagère**, l'aîné acquiert un droit d'occupation à vie plutôt que de devenir propriétaire. Les **prêts hypothécaires de conversion** permettent aux aînés ayant accumulé un avoir propre dans leur maison de contracter un emprunt sur la valeur de leur maison, soit sous forme de montant forfaitaire ou de rente mensuelle.

Au cours des six dernières années, les gouvernements fédéral et de l'Alberta ont participé conjointement dans de nombreux ensembles importants de logements pour les aînés. M. Redway explique que «la plupart de ces logements ont été produits dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif, dont nous partageons les frais avec le gouvernement provincial depuis 1986.»

Le Programme de foyers pour les aînés de l'Alberta a permis de produire environ 135 foyers (maisons de retraite) dans toute la province, qui offrent des chambres avec coin séjour, des repas et des services d'entretien ménager aux personnes âgées. Le gouvernement fédéral appuie ce programme depuis 1986, «payant 70 p. 100 des déficits d'exploitation de la composante logement des ensembles, ou le pourcentage prévu en vertu de nos dispositions antérieures sur les ensembles de logements spéciaux.»

À Bezanson, un ensemble déplaçable de quatre logements a été approuvé dans le cadre du programme fédéral-provincial de logements sans but lucratif. M. Redway explique que les logements peuvent être déplacés pour servir des personnes dans d'autres régions lorsque les besoins changent.

Le ministre termine en s'adressant expressément aux aînés présents à la conférence. «Vous devez être ceux qui informez les autres des nouvelles options offertes. Il faudra prendre des mesures au niveau local pour que les idées que nous débattons ici puissent devenir réalité. En ce qui me concerne, je vous assure que les bureaux locaux de la SCHL seront là pour aider.»

À la fin de son discours, M. Redway annonce qu'il y aura une petite cérémonie spéciale pour faire honneur à Mme Mildred Calder. «Mme Calder fait partie de l'histoire du logement des aînés ici en Alberta,» explique-t-il. Il fait remarquer qu'elle a été la première personne à emménager à Kensington Court, à Edmonton, le premier ensemble de logements sans but lucratif pour les aînés en Alberta. «Il me semble approprié, au moment où nous ouvrons cette conférence sur le logement des aînés, d'honorer Mme Calder en tant que première résidante d'un logement sans but lucratif pour personnes âgées en Alberta.»

Le ministre remet à Mme Calder un petit plateau d'argent au nom des personnes de la SCHL «qui sont fières d'avoir contribué au fonctionnement de Kensington Court, le chez-soi de Mme Calder depuis 30 ans.»

Allocution thématique

«Passons à l'action — Les enjeux du logement des aînés»

Norman Blackie, architecte
Geremia, Blackie, Cibionel
Architectural Partnership
Winnipeg (Manitoba)

Il ne faut pas se contenter d'espérer que la conception des logements pour les aînés sera compatible avec leurs modes de vie et leurs besoins. Dans son allocution thématique, l'architecte **Norman Blackie**, de Winnipeg, décrit la façon dont les progrès de la technologie et les améliorations des services de soutien sociaux ont élargi les horizons des aînés de l'Alberta. Beaucoup d'aînés qui, antérieurement, auraient été obligés d'accepter un mode d'hébergement les rendant dépendants peuvent actuellement demeurer dans la collectivité de leur choix. Malheureusement, ces collectivités n'ont pas toujours ce qu'il faut pour assurer un éventail complet de choix de logement en milieu de soutien.

Selon M. Blackie, le défi consiste à élaborer une stratégie réaliste pour le logement futur des aînés. Cette stratégie se fondera sur les connaissances antérieures de ce qui fonctionne, mais sera néanmoins suffisamment souple pour englober une vision de l'avenir. Les architectes de cette stratégie doivent comprendre des fournisseurs et des consommateurs de logements pour les aînés. M. Blackie félicite les organismes de parrainage d'avoir organisé cette conférence qui permet à ces «architectes» de se réunir et d'élaborer un plan.

M. Blackie fait remarquer que le processus d'organisation d'ateliers régionaux qui regroupent des aînés et les sociétés et organismes locaux qui fournissent le logement à ces aînés a fait ses preuves dans le passé. On peut considérer la conférence comme un des éléments d'une stratégie visant à «permettre aux gens de participer activement au processus d'acquisition du logement souhaité.» Il indique aux participants que les discussions et recommandations qui découleront des ateliers au cours des trois prochains jours permettraient de constituer une vision qui, espère-t-il, sera reconnue au niveau national et influera sur les lignes de conduite futures et l'affectation des ressources pour le logement des aînés.

M. Blackie prétend que si l'on tentait de réaliser cette vision sans un plan global, cela serait comparable à partir en voyage sans carte routière. Il fait remarquer que ce n'est qu'en regardant la carte et en apprenant à connaître la destination «que l'on pourra prendre les bonnes décisions quant à ce qu'il faut mettre dans sa valise.» D'une plus grande importance encore, il souligne «qu'avant de sortir la carte routière, il faut être d'accord sur la destination.» Le conférencier demande si quelqu'un a un plan précis «du but vers lequel on devrait tendre pour ce qui est de l'offre de choix de logements et de modes de vie pour les Canadiens âgés.»

Tout en prédisant que les participants à la conférence proposeront un large éventail d'excellentes options en matière de logement, M. Blackie rappelle aux participants que l'expérience a démontré l'importance de certaines questions et les incite à tenir compte dans leurs débats des facteurs économiques et sociaux. Il invite les participants à faire des suggestions innovatrices sur la façon dont il faudrait coordonner les services, afin que nous puissions réorienter nos ressources et notre énergie vers «la promotion du bien-être plutôt que la gestion de crises.»

Le conférencier relève un premier groupe de questions dont il faut tenir compte, selon lui, dans l'élaboration d'une vision des changements à apporter dans le domaine du logement des aînés. Il faut accorder une grande importance au maintien de l'abordabilité du logement pour les aînés. Il indique qu'une des ressources futures les plus importantes pour le logement des aînés pourrait être l'utilisation innovatrice et la rénovation du parc de logements existants. Étant donné qu'un grand nombre d'aînés sont propriétaires de leur maison, il faut concevoir des programmes qui donneront aux aînés la possibilité «d'apporter des modifications opportunes à leur logement et de vieillir chez eux, si c'est ce qu'ils désirent.»

M. Blackie insiste sur le fait que les services de soutien permettant aux aînés d'accroître leurs chances de demeurer autonomes doivent bénéficier de fonds suffisants. Il faut aussi accorder l'importance voulue aux mécanismes mis en place pour veiller à ce que les services de soutien atteignent les clients qui en ont le plus besoin.

Le fait de déterminer les «nouveaux besoins» ne signifie pas qu'on a répondu convenablement aux «anciens besoins» et qu'il n'est plus nécessaire d'y consacrer des fonds. Il existe de vastes différences dans la qualité et dans l'accessibilité des logements pour les aînés. Il existe des différences dans les besoins de logement entre les régions urbaines et rurales, le nord et le sud, dans les réserves et hors réserve et même entre quartiers.

Dans le passé, la répartition et la disponibilité de fonds pour le logement subventionné destiné aux aînés a eu pour effet «d'accroître les attentes du public.» Toutefois, le déficit national actuel est un obstacle économique d'importance qui, selon M. Blackie, a eu pour effet de «geler les programmes de logement social et de bloquer les accords fédéraux-provinciaux de partage des frais.» En plus, les taux d'intérêt élevés ont temporairement réduit le niveau de construction résidentielle.

Certains règlements municipaux constituent aussi des obstacles qui limitent encore la disponibilité de choix de logements pour les aînés. Ces obstacles comprennent les évaluations fiscales municipales et le maintien de règlements de zonage restrictif et d'exclusion qui se fondent souvent sur la définition de la «famille traditionnelle.» M. Blackie prétend que le zonage, qui «se fonde sur le maintien du caractère des quartiers composés de maisons individuelles», empêche l'aménagement d'appartements accessoires et le recours aux pavillons-jardins (logements volants).

À l'appui de sa thèse, M. Blackie laisse aussi entendre que les lignes de conduite en matière d'urbanisme ont facilité la destruction d'un grand nombre de logements abordables plus anciens pour faire place aux établissements de détail et commerciaux. De même, la concurrence qu'engendrent les centres commerciaux de banlieue menace l'existence continue des commerces de quartier et «de grand-rue» à une distance de marche raisonnable des maisons d'un grand nombre de personnes âgées.

Le conférencier regrette que la prestation de services de soutien sociaux se fonde si souvent sur un «modèle médical» plutôt que sur les stratégies de prévention. On prône la centralisation des services «au nom de l'efficacité.» Le «recours aux professionnels» l'emporte sur le «concept de l'entraide.»

M. Blackie indique qu'à titre de processus d'éducation, il se peut que la conférence commence à supprimer les obstacles, au niveau des perceptions et des attitudes, qui empêchent le recours à des choix de logement innovateurs. Selon lui, la conférence aidera aussi à définir plus clairement les rôles et les responsabilités du gouvernement, du secteur privé et des consommateurs dans les efforts en vue de relever le défi que représente le logement des aînés. En conclusion, M. Blackie attend avec impatience le jour où l'attitude voulant qu'il incombe au gouvernement de «livrer la marchandise» deviendra chose du passé. Elle sera remplacée par une vision, celle des citoyens et des gouvernements travaillant ensemble afin d'offrir un éventail de choix de logements et de modes de vie favorisant «la santé des gens et la salubrité des villes.»

Atelier A

«Un chez-soi»

Panélistes :	Glen Wither Architecte-conseil principal Bureau national de la SCHL, Ottawa
	James Waugh James Waugh Architects
	Steve Scott Président Avalon Homes
Facilitateur :	Doug Dennis Directeur provincial et directeur de succursale SCHL, Edmonton
Secrétaire de séance :	Blair Turner Directeur exécutif Manufactured Housing Association of Alberta and Saskatchewan

Cet atelier examine les enjeux du logement des aînés en tentant de répondre à trois questions : que veulent les aînés? quels sont leurs besoins? et comment les fournisseurs de services peuvent-ils offrir des choix qui répondent à ces attentes et à ces besoins?

Étant donné l'accroissement de l'espérance de vie et la proportion de plus en plus grande de la population canadienne que représentent les aînés, la société se trouve dans l'obligation de prendre de graves décisions concernant le logement de ses aînés. Avec la hausse des coûts des services sociaux et de santé, on se rend compte que le logement n'est qu'un des secteurs de plus en plus nombreux qui se font la concurrence pour obtenir un ensemble fini de ressources. Selon **Glen Wither**, architecte-conseil principal à la SCHL, le logement des aînés doit être considéré comme un élément d'un ensemble beaucoup plus large de questions liées les unes aux autres dans les domaines des soins de santé, de la réforme de la réglementation, des progrès technologiques, de la planification de l'occupation des sols, des ethnies, des relations entre générations et de l'institutionnalisation.

M. Wither souligne qu'en tant que société, les Albertains doivent écouter les aînés et faire des choix bien informés selon ce dont ses aînés ont besoin et ce qu'ils veulent et désirent. Dans bien des cas, dit M. Wither, un logement qui répondait aux besoins d'un ménage plus jeune commence à poser des problèmes qui découlent en grande partie des limites des modèles de logements conventionnels. Dans ces cas, la maison cesse d'être un milieu sûr où l'on se sent heureux et devient «en quelque sorte un fardeau ou une prison.» Trop souvent, la tentative visant à régler le problème se traduit par des solutions inappropriées, comme l'institutionnalisation précoce qui brise des liens de longue date avec les amis et les quartiers.

M. Wither fait remarquer que 80 p. 100 des aînés peuvent continuer de vivre de façon autonome si l'on modifie leur logement en fonction de leurs besoins individuels. Il indique que lorsqu'on offre des choix aux aînés, leurs principales préoccupations sont souvent liées aux questions de sécurité, de qualité de vie, d'accessibilité aux services de soins de santé et de maintien de l'indépendance financière.

M. Wither dit qu'il est souvent nécessaire de rénover le logement des aînés qui choisissent de «vieillir chez eux.» Il fait remarquer que bien que de nombreux genres de travaux de rénovation puissent s'avérer coûteux, un certain nombre de modifications sans prix pour les aînés peuvent se faire à peu de frais.

Pour les aînés qui choisissent de déménager, il faut offrir de nombreux choix susceptibles de répondre à leur nouveau besoin de logement. Toutefois, les initiatives comme la cohabitation, les appartements accessoires, les pavillons-jardins et d'autres formes de logement innovateur peuvent se heurter à des difficultés d'un autre genre. Ces problèmes comprennent les règlements de zonage restrictif et les codes du bâtiment et exigences rigides en matière de retrait. M. Wither mentionne aussi l'opposition qu'une collectivité peut soulever, qu'on appelle le syndrôme «D'accord, mais pas dans ma cour.»

M. Wither insiste sur le fait que la société a besoin de logements de conception universelle, qui offrent plus de souplesse et sont accessibles pour un large éventail de personnes, y compris les aînés, les handicapés et les jeunes et robustes. Ce genre de logement a des couloirs et embrasures de portes plus larges, au moins deux chambres à coucher pour les conjoints qui ne peuvent plus dormir ensemble parce que les caractéristiques de leur sommeil ont changé, et d'autres éléments semblables qui aideraient les aînés à demeurer plus longtemps dans leur maison. Les logements ne seraient pas étiquetés comme «logements pour personnes âgées» et pourraient accueillir des personnes de toutes les générations.

Le panéliste suivant, **James Waugh**, de James Waugh Architects, parle aux participants de son expérience en tant qu'architecte et de sa recherche sur les personnes âgées. Il fait état d'une étude sur les aînés ruraux de la région centrale de l'Alberta qu'il a effectuée il y a vingt ans, alors qu'il était professeur à l'Université de Calgary. Cette étude lui avait permis de constater que plus de 90 p. 100 des aînés vivaient dans leur propre maison et voulaient y demeurer. Selon lui, on retrouve la même préférence chez les aînés d'aujourd'hui. Entre-temps, toutefois, le gouvernement de l'Alberta a tendu «une carotte et un bâton» aux aînés, ce qui a changé leur mode d'hébergement. Il explique que la carotte, c'est l'offre de logements peu coûteux, et le bâton, la nécessité pour les aînés de vivre dans ces logements afin d'obtenir certains services de soutien. Cela a amené une transformation considérable en Alberta au cours des vingt dernières années. «L'Alberta, qui était une province ayant un des niveaux les plus élevés de propriétaires-occupants au monde, est devenue une province qui a un des taux les plus élevés d'aînés institutionnalisés au monde.»

M. Waugh est contre ce genre d'institutionnalisation. Selon lui, «nous nous faisons du tort en nous cramponnant si longtemps aux établissements que nous créons.» Il croit que nous devrions créer des établissements pour une période relativement courte afin de remplir une tâche précise. «C'est à ce moment-là qu'un établissement fait son meilleur travail.» D'après son expérience, c'est une fois cette tâche précise remplie que les problèmes voient le jour. Les personnes chargées de l'établissement oublient le but pour lequel il avait été créé et s'intéressent de plus en plus à la vie de l'établissement même. Il soutient que les établissements construits au cours des vingt dernières années «étaient désuets avant même qu'ils n'ouvrent leurs portes et qu'ils le deviendront encore plus au cours des vingt prochaines années, en ce sens qu'ils ne répondent pas aux besoins de ceux qui y vivent ou y vivront.»

M. Waugh est d'avis que nous devons «réinventer» nos établissements en fonction des besoins qui se manifestent, plutôt que de leur permettre «de continuer à fonctionner lourdement sans les remettre en question.» Il importe de «réinventer» ces milieux en tenant compte des préférences et des besoins des aînés.

M. Waugh explique ensuite qu'il y a deux nouvelles questions dans le domaine du logement sur lesquelles la collectivité doit prendre position : la sécurité publique et les changements sociaux. Il décrit l'accroissement de la violence dans les rues de nos collectivités et l'incapacité de ces dernières de l'empêcher. Plutôt que de prendre des mesures pour arrêter cette violence, les gens réagissent en évitant de sortir. Cela s'est produit notamment dans le domaine du logement des aînés, qui est conçu de façon à isoler les aînés de la collectivité. Il décrit une forme de logement protégé particulier constitué d'une grappe de maisons entourée d'un haut mur auquel on ne peut accéder qu'en automobile par une porte motorisée surveillée par télévision. Ce logement offre la sécurité et des services récréatifs et libère les aînés des tâches d'entretien, mais il isole entièrement les personnes âgées de la collectivité.

M. Waugh recommande un type de logement qui offre ces avantages mais dont les logements ne sont pas entourés de hauts murs et qui donnent sur la rue. En faisant allusion à son étude menée il y a vingt ans, M. Waugh fait remarquer que les gens vivaient dans des maisons autonomes au niveau du sol et préféraient ce genre de logement, et que la situation est la même aujourd'hui. Pour qu'il soit possible d'offrir ce genre de logement, il faut faire face au problème de la sécurité publique et le régler.

M. Waugh passe ensuite à la deuxième question, celle des changements sociaux. Il fait remarquer que l'évolution au cours des vingt dernières années a entraîné un changement considérable de nos priorités. Ce sont maintenant les parents seuls et leurs enfants, plutôt que les aînés, qui sont le groupe le plus susceptible de connaître des difficultés. Par conséquent, les aînés ne reçoivent plus le même montant d'aide qu'autrefois du gouvernement. M. Waugh se dit inquiet de l'effet négatif considérable qu'un ralentissement économique pourrait avoir sur les aînés.

Par ailleurs, M. Waugh observe que les aînés deviennent rapidement la force politique la plus importante du pays en raison de l'augmentation de leur nombre. Les aînés ont l'occasion d'assumer un rôle de direction important. M. Waugh dit espérer que les aînés exerceront des pressions pour obtenir des logements qui répondront non seulement à leurs propres besoins, mais aussi à ceux d'autres groupes de la société, comme les parents seuls et leurs enfants. Selon les résultats d'études qu'il a menées, ce logement prendrait la forme de petits logements autonomes au niveau du sol, dans lequel le propriétaire peut accumuler un certain avoir propre et sentir qu'il fait partie de la collectivité.

M. Waugh termine en soulignant que ce genre de logement n'est pas offert comme un choix sur le marché du logement et que les aînés doivent exercer des pressions pour obtenir ce qu'ils veulent.

Cette suggestion suscite certains débats. Un participant demande pourquoi on ne construit pas plus de petites maisons pour personnes âgées. En réponse à cette question, M. Waugh fait remarquer que les terrains peuvent être chers et que les promoteurs optent généralement pour les ensembles plus grands. Un autre délégué fait observer qu'il y a aussi un conflit : alors que nous voulons souvent que le logement des aînés soit situé à proximité des services du centre-ville, c'est habituellement dans ces quartiers que les terrains sont les plus chers. Un troisième participant fait remarquer que des petites maisons sont souvent disponibles dans les zones rurales, mais qu'il est difficile d'assurer des services dans ces régions.

Le dernier panéliste à prendre la parole est **Steve Scott**, un entrepreneur en bâtiment et le président de Avalon Homes. M. Scott indique que les besoins des aînés varient autant que ceux des personnes de tout autre segment du marché, mais que lorsqu'il s'agit d'acheter une maison neuve, les aînés sont souvent très conservateurs. La décision d'acheter une maison est souvent difficile et peut prendre beaucoup de temps. En aménageant dans une maison neuve, il se peut que l'aîné ait moins de travaux d'entretien à effectuer et qu'il puisse bénéficier d'un plus grand nombre d'agréments, mais par contre, il perd le chez-soi auquel il est attaché et dans lequel il a vécu pendant de nombreuses années. Souvent, la deuxième décision, à savoir «où acheter son logement», est loin d'être aussi difficile à prendre que la première, c'est-à-dire celle «de déménager.»

M. Scott fait remarquer qu'un grand nombre des ensembles qu'on envisage ou produit à l'heure actuelle sont destinés aux aînés en santé ou aux personnes dans la cinquantaine et au début de la soixantaine. Souvent, ce groupe veut être libre d'aller et de venir à sa guise et veut un logement facile à entretenir pour soutenir cette liberté. Dans de nombreux cas, les personnes de ce groupe ne semblent pas très préoccupées par leurs besoins futurs au moment où elles achètent leur logement. Souvent, elles n'établissent pas de rapport entre elles-mêmes et les problèmes du vieillissement et se soucient plutôt d'acheter un logement qui reflète favorablement leur statut et leur donne des occasions de mener une vie sociale et de se faire des amis. Par conséquent, la maison qu'elles achètent aujourd'hui ne répondra probablement plus à leurs besoins dans dix ou vingt ans. Si jamais elles perdaient une certaine mobilité, elles pourraient avoir besoin d'un logement comprenant des agréments comme l'accessibilité pour les personnes en fauteuil roulant, des entrées protégées, un garage attenant, un système de sécurité, un bon éclairage et une cuisine, une salle de bain et une salle de lessive accessibles.

Selon M. Scott, c'est au constructeur qu'il devrait incomber de bâtir des logements adaptables au vieillissement de l'occupant. Un chez-soi bien conçu peut «prévoir l'avenir», permettre à son propriétaire de demeurer autonome plus longtemps, et aussi, lui inspirer un sentiment de fierté.

M. Scott indique qu'on vend deux types distincts de logements pour les aînés en Alberta : les logements en copropriété et les logements en fief simple. À première vue, on pourrait penser que la copropriété est plus avantageuse puisque l'entretien des lieux est habituellement donné à contrat. Mais de nombreux aînés ne savent pas que l'infrastructure nécessaire à un ensemble de logements en copropriété (qui peut comprendre les égouts, l'approvisionnement en eau et les routes) appartient à l'association de copropriétaires et qu'il se peut que les taxes municipales payées par le copropriétaire n'en couvrent pas les réparations. Si jamais cette infrastructure nécessitait des réparations, le copropriétaire aurait à contribuer des fonds supplémentaires à l'association par l'intermédiaire d'une évaluation fiscale spéciale.

Le fief simple n'est possible que pour les maisons individuelles, les duplex et les maisons en rangée. L'infrastructure nécessaire pour desservir la maison est installée par le promoteur, est la responsabilité de la municipalité et, par conséquent, est payée par l'intermédiaire des taxes versées par les propriétaires. Le fief simple procure généralement plus de liberté à l'occupant, lui permettant, par exemple, de tenir un jardin, d'aménager des ateliers et de garder des animaux familiers. Toutefois, il fait aussi en sorte que l'entretien des lieux relève de l'occupant.

M. Scott indique qu'à l'heure actuelle, nous ne sommes qu'au début de l'explosion démographique des aînés au Canada et que les dix prochaines années constitueront un défi. Les progrès technologiques de la prochaine décennie dépasseront tous les progrès réalisés au cours des 70 dernières années. Cela devrait se traduire par plus de liberté et de sécurité pour les aînés dans l'avenir. Nous pouvons nous attendre à des «maisons intelligentes», dotées d'ordinateurs activés au toucher, vocalement ou par téléphone. On programmera les services ambulanciers et de police de façon à ce qu'il soit possible de les faire venir chez soi par commande vocale. Alors que certains aînés pourront se payer ces commodités, d'autres ne le pourront pas. Les effets de l'inflation, la taxe sur les produits et services et le déficit fédéral aggraveront encore les problèmes d'abordabilité existants. Selon M. Scott, le défi que les gouvernements et l'industrie devront relever se situe dans le domaine de l'abordabilité. En plus, nous devons trouver des façons de donner à tous les groupes, et notamment aux aînés, l'occasion de posséder une maison. Pour cela, il faudra que les gouvernements et l'industrie collaborent sur des questions importantes comme les règlements de zonage, la planification des quartiers et le processus d'approbation.

Après les exposés des panélistes, les participants font plusieurs observations sur les améliorations au niveau de la conception. Une personne indique qu'il devrait y avoir plus d'ascenseurs (dans les ensembles de logements en copropriété) et qu'ils devraient être centralisés. Un autre participant fait remarquer que dans bien des cas, les fenêtres sont trop hautes et qu'il devrait être possible de les ouvrir pour laisser l'air frais entrer dans l'appartement. On considère aussi les balcons comme une caractéristique souhaitable, «juste pour pouvoir regarder le monde.»

Les participants mentionnent d'autres problèmes, comme le besoin d'assurer l'accessibilité pour les personnes en fauteuil roulant, de fournir des pièces de rangement plus grandes et d'améliorer l'utilisation des couleurs partout dans l'immeuble. Un participant fait observer que pendant la conception des ensembles d'habitation, personne ne tient compte des besoins de ceux qui habiteront les logements. Les personnes qui vivront dans les complexes devraient participer au processus de conception, parce qu'«il est difficile de faire changer d'idée à un aîné.»

On passe ensuite aux questions démographiques. Aux fins du logement, on peut classer les aînés dans quatre grands groupes d'âges :

- 40 ans et plus — ceux qui prendront leur retraite en l'an 2010;
- 50 à 60 ans — ceux qui arrivent à l'âge de la retraite;
- 70 à 80 ans — les personnes plus âgées qui veulent encore conserver leur autonomie et leur dignité; et
- 80 ans et plus — les plus âgés.

Le groupe des 40 ans et plus représente en grande partie la génération issue de l'explosion des naissances. Les changements technologiques et le chômage menacent les plans de retraite des personnes de ce groupe. Beaucoup demeureront endettées toute leur vie en raison du coût du logement qu'elles achètent aujourd'hui. Les maisons qu'elles construisent actuellement ne sont pas conçues pour la retraite et les grandes maisons pourraient devenir désuètes en raison de la diminution de la taille des familles. Par exemple, il y aura une augmentation du nombre de familles monoparentales et des autres personnes qui choisiront de vivre seules.

Une autre fraction importante de ce groupe n'a jamais eu suffisamment de fonds pour passer de la location à la propriété de son logement. De plus, les gens qui s'occupent actuellement de leurs parents ne bénéficieront peut-être pas des soins de leurs enfants à l'avenir. En outre, les plans futurs d'emploi et de retraite d'un grand nombre de personnes de 40 ans sont incertains en raison des progrès technologiques qui obligent certains travailleurs à prendre leur retraite ou à se recycler.

Le deuxième groupe est celui des Albertains dans la cinquantaine et la soixantaine, dont certains ont déjà pris leur retraite. Bien qu'ils soient nombreux à jouir d'une sécurité financière, il faut s'intéresser à la situation des femmes divorcées avec enfants qui pourraient n'avoir qu'une maigre pension et, par conséquent, avoir besoin d'une aide financière. Il faut informer les aînés de ce groupe des caractéristiques qu'ils doivent rechercher dans leur futur logement et leur faire prendre conscience du fait qu'une grande partie de la mise en marché actuelle se fait en faisant ressortir uniquement les avantages au point de vue du style de vie. Chez le groupe des personnes de 50 à 60 ans, il se peut que les attentes posent un problème. Les personnes de ce groupe d'âge veulent généralement en avoir plus que leurs parents et peuvent, par exemple, vouloir une grande maison. Toutefois, comme les grandes maisons à étages ne sont pas pratiques pour les aînés, il faut éduquer ce groupe. Par exemple, il serait peut-être plus logique de retourner au modèle du bungalow des années 1960.

Le troisième groupe d'aînés, ceux dont l'âge varie entre 70 et 80 ans, a toute une gamme d'attentes en matière de logement. Ces aînés veulent un logement abordable et accessible (pas d'escalier, une petite cour, pas de déneigement). Ils veulent habiter dans leur propre maison, ce qui signifie qu'ils auront besoin de programmes de soutien. Ils préfèrent aussi habiter dans la collectivité plutôt qu'isolés dans des grappes de logements «pour personnes âgées seulement.» Enfin, ce groupe veut un soutien social et de la compagnie. Si les services de ce genre sont offerts, il faut en informer les aînés.

Certains font valoir que souvent, «nous confondons ce que nous avons avec ce que nous sommes.» Au fur et à mesure que la puissance électorale des aînés augmentera, les hommes politiques n'auront d'autre choix que de s'efforcer de répondre à leurs besoins. Dans les régions rurales, il arrive souvent qu'on n'offre pas ou qu'on ne mette pas en oeuvre des programmes de soutien. Même dans les collectivités où les programmes de ce genre existent, le manque d'organisation nuit parfois à leur réussite. Les participants conviennent qu'il faut partager plus de renseignements sur les projets qui ont connu du succès. Glen Wither mentionne un ensemble dans une collectivité du Nord où des petites maisons individuelles ont été construites sur la propriété où les services étaient offerts. De cette façon, les aînés pouvaient poursuivre leurs activités régulières de pêche et de piégeage.

Les participants font plusieurs suggestions pour relever le défi que présente le logement des aînés. Premièrement, il faut envisager la possibilité de légaliser les appartements en sous-sol. En plus, l'extension des programmes de soins de jour pour les aînés permettrait à ces derniers de demeurer avec leur famille, mais de bénéficier de soins pendant le jour, pendant que leurs enfants adultes travaillent.

Il faut aussi trouver des moyens de permettre aux aînés de maintenir leur patrimoine culturel. On fait remarquer que les foyers pour personnes âgées qui offrent un large éventail de services peuvent répondre aux besoins sociaux très réels et atténuer l'ennui.

On suggère aussi que les personnes chargées de concevoir les logements tiennent compte des rapports entre conjoints. Dans bien des cas, les couples doivent se séparer pour qu'un conjoint puisse recevoir les soins nécessaires et que l'autre puisse continuer à vivre de façon autonome. En plus, il faut mettre l'accent sur l'éducation du public. On devrait obliger les étudiants à suivre un cours d'introduction au processus de vieillissement.

Un grand nombre des obstacles dont il a été question pendant l'atelier vont au-delà des conditions d'âge et de mode de vie. Ils comprennent l'abordabilité ainsi que les directives sur le zonage et l'occupation des sols qui réduisent les possibilités de produire des logements non conventionnels. Un grand nombre des décisions relatives à ces règlements sont prises par des planificateurs de classe moyenne ayant de bons revenus, qui pourraient ne pas avoir une idée réaliste de ce que les autres considèrent comme des logements viables et appropriés. Les pressions que le public exerce sur les hommes politiques en vue d'interdire des ensembles d'habitation (le syndrôme «D'accord, mais pas dans ma cour») constituent aussi un problème. La lenteur du processus d'aménagement est un autre obstacle. En plus, les planificateurs et les municipalités ne sont pas tenus de répondre de leurs actes.

Enfin, un participant fait observer que les gens ont beau être nombreux à critiquer le gouvernement, ce sont néanmoins les administrations publiques qui rendent possibles les conférences comme celle à laquelle nous assistons, qui constituent une occasion précieuse de consulter les aînés.

Un résumé complet des recommandations qui ont découlé de cet atelier a été présenté pendant la séance plénière, «Rapports sur les ateliers présentés en séance plénière» (page 45).

Atelier B

«Gain d'autonomie»

Panélistes :	Soeur Jean Golden Provincial Senior Citizens Advisory Council
	Mary Engelmann Conseillère sur les questions touchant les aînés Seniors Advisory Council for Alberta
	Don Orn Directeur exécutif, Soutien des programmes Division de la gestion des propriétés Alberta Mortgage and Housing Corporation
	Wanda Cree Coordonnatrice des ressources Seniors Advisory Council for Alberta
Facilitatrice :	Diana Mansell Professeure Université de Calgary
Secrétaire de séance :	Mary Anne Balsillie Alberta Senior Citizens Homes Association

Pendant cet atelier, on examine les aspects des logements qui doivent être adaptables afin de répondre aux besoins sociaux, physiques et émotifs des aînés et leur permettre ainsi de demeurer aussi autonomes que possible. Les panélistes insistent sur le fait que la société doit modifier ses attitudes concernant les capacités des aînés et qu'il faut mettre l'accent sur la réadaptation des aînés dans les centres d'hébergement afin de favoriser, lorsque cela est possible, leur retour à un mode de vie autonome.

Soeur **Jean Golden**, du Provincial Senior Citizens Advisory Council, commence l'atelier en parlant des adaptations aux structures physiques des logements. **Wanda Cree**, coordonnatrice des ressources au Seniors Advisory Council for Alberta, remplace Soeur Golden pendant les discussions qui suivent les exposés. Soeur Golden mentionne une étude du logement des aînés dans les pays européens qui a été parrainée par l'Alberta Mortgage and Housing Corporation. Elle observe que «les Européens se fondent sur le principe du respect de l'individu en tant que membre autonome de la société ayant le droit de prendre ses propres décisions concernant sa vie et de fonctionner avec ces choix dans un contexte aussi normal que possible.»

Dans aucun des pays étudiés considère-t-on les centres d'hébergement comme des «lieux sans issue», où les aînés se rendent sans pouvoir espérer revenir à un mode de vie autonome. Soeur Golden a été particulièrement impressionnée par la détermination des gouvernements de certains pays, comme le Danemark, la Finlande, la Hollande, la Norvège, la Suède, la Suisse et l'Angleterre, «de faire en sorte que les centres d'hébergement réadaptent les résidants afin qu'ils puissent retourner à un mode de vie autonome.» La plupart des centres d'hébergement disposent sur leur propriété d'immeubles d'appartements ou de petites maisons destinés aux aînés qui n'ont pas de chez-eux auxquels retourner ou qui ne sont pas en mesure de retourner chez eux.

Soeur Golden poursuit son exposé en décrivant brièvement quelques-unes des adaptations physiques qu'elle a vues pendant ses visites de centres d'hébergement européens. Dans la salle de bain d'un centre d'hébergement, des bras de différentes hauteurs étaient fixés au mur derrière la toilette pour que les aînés puissent s'aider à s'asseoir et à se relever. Dans la cuisine, il était possible d'ajuster au besoin la hauteur de l'évier et de la cuisinière. Il y avait aussi de nombreuses salles de loisirs donnant aux aînés des occasions d'exercer leur créativité et de se réadapter. Soeur Golden mentionne, à titre d'exemple, une pièce remplie de métiers dont certains étaient destinés à des droitiers, d'autres à des gauchers, et enfin, d'autres qui étaient dotés de pédaliers. On accommodait ainsi les divers genres d'incapacité des utilisateurs.

Soeur Golden insiste sur le fait qu'au Canada, nous devons modifier le système de façon à mettre l'accent sur la réadaptation des aînés dans les centres d'hébergement pour permettre leur retour à un mode de vie autonome. Pour cela, il faut changer complètement les attitudes. En Angleterre et en Finlande, les ministères du logement ont donné aux offices municipaux d'habitation le mandat de promouvoir la construction de logements standard capables de loger confortablement des personnes handicapées. Ces logements adaptables doivent avoir des entrées accessibles pour les personnes en fauteuil roulant et leur intérieur doit être planifié de façon à permettre n'importe quel mouvement de l'occupant. Le coût supplémentaire de l'inclusion de ces agréments au moment de la construction initiale est minime comparativement au coût de leur ajout à une date ultérieure. Avec le temps, les règlements de ce genre auront pour effet de donner aux aînés et aux handicapés un vaste éventail de logements parmi lesquels choisir. En Suisse, des règlements exigent que 1,5 p. 100 de tous les logements neufs soient modifiés de cette façon et que 0,5 p. 100 des logements neufs soient construits à l'intention des handicapés moteurs.

Soeur Golden explique qu'en Hollande, il existe un concept semblable d'intégration des personnes handicapées selon lequel on loge des familles et des handicapés dans des immeubles d'appartements ou des bungalows en grappes afin que ces groupes puissent s'entraider. Le gouvernement de la Hollande garantit le financement de la construction du logement afin d'avancer ses politiques visant à accroître les occasions pour les aînés et handicapés de vivre dans des logements et des collectivités ordinaires.

On a déjà pris certaines mesures en ce sens en Alberta. À titre d'exemple, Soeur Golden mentionne des tours d'habitation à Calgary et à Edmonton qui ont été réaménagées de façon à intégrer de jeunes handicapés et des aînés. Ces dispositions ont été avantageuses pour les deux groupes d'âge, jeunes et moins jeunes se rendant mutuellement service et partageant leurs talents. Certains appartements comptent une deuxième chambre à coucher pouvant servir à loger une aide soignante, au besoin.

Le problème en Alberta, c'est que certaines municipalités interdisent les logements de ce genre. Soeur Golden insiste sur le fait qu'il faut donc modifier les règlements de zonage. «C'est un défi auquel nous faisons face en ce début de la décennie et j'ose espérer qu'on y aura trouvé une solution avant le début du siècle nouveau.»

Après Soeur Golden, **Mary Engelmann** du Seniors Advisory Council for Alberta prend la parole. Mme Engelmann fait remarquer que le logement est un des services sociaux les plus importants, sinon le plus important après un revenu suffisant pendant la retraite. «Le logement et un revenu suffisant sont tous deux importants si nous voulons promouvoir l'autonomie. Si les personnes âgées ont un revenu suffisant, elles peuvent obtenir un bon logement de leur choix.»

Mme Engelmann insiste sur le fait «qu'un logement, c'est beaucoup plus qu'un bâtiment : c'est un milieu et un chez-soi.» Les aînés, en particulier, passent beaucoup de temps chez eux. La plupart des aînés veulent demeurer dans leur propre maison ou dans un lieu de leur choix parce que c'est là qu'ils sont maîtres d'eux-mêmes, ou autonomes. Si nous voulons promouvoir et soutenir l'autonomie, alors nous devons faire tout ce que nous pouvons pour aider les aînés à demeurer dans leur maison.

Naturellement, ce ne sont pas tous les aînés qui peuvent ou qui veulent demeurer dans leur propre maison. Il faut donc prévoir un éventail de choix de logements spéciaux. Mme Engelmann affirme que la liberté de choisir facilite l'indépendance ou l'autonomie. Le contexte social et émotif que l'on crée dans le logement peut favoriser l'autonomie ou, au contraire, créer une dépendance. Pour créer un milieu sain, nous devons avoir les bonnes attitudes à l'égard des aînés. Selon Mme Engelmann, nos attitudes et croyances à l'égard du vieillissement «ont nui à notre aptitude à fournir des milieux de vie qui favorisent l'autonomie. De nombreuses personnes croient que le vieillissement est une maladie, que les aînés ont besoin qu'on prenne soin d'eux et qu'ils ne sont pas réellement capables de faire des choix ou de prendre des décisions concernant leur vie.» Trop souvent, l'attitude qu'adopte la société, c'est «qu'une personne est sur son déclin» après avoir atteint 65 ans.

Mme Engelmann ajoute que nous pensons souvent que les aînés ont besoin de quelqu'un pour prendre leur vie en main. Nous nous rendons parfois coupable d'entretenir l'idée «que le vieillissement va de pair avec l'incapacité mentale et qu'un aîné frêle physiquement doit obligatoirement être frêle mentalement.» En adoptant ces attitudes, nous finissons par traiter nos aînés comme s'ils étaient des enfants. L'Association médicale canadienne a utilisé l'expression «paternalisme bienveillant» pour décrire ce comportement. Le résultat de ce comportement, c'est qu'il devient encore plus difficile pour les aînés de demeurer dans leur propre maison ou d'emménager dans un logement de leur choix. Cela est particulièrement vrai s'ils ont des limites physiques parce que nous craignons de les laisser prendre des risques et croyons qu'ils devraient être hébergés dans un établissement où on pourra prendre soin d'eux.

Mme Engelmann souligne que nous devons examiner nos croyances et nos connaissances au sujet du vieillissement et des aînés. Elle invite les aînés qui habitent des ensembles de ce genre à faire connaître leurs besoins et leurs préférences à la direction. En résumé, elle affirme que lorsque nous faisons quelque chose pour les aînés, nous devons veiller à ce qu'ils demeurent, dans toute la mesure du possible, maîtres de leur destinée. Si nous essayons de faciliter et d'encourager l'autonomie, les aînés auront le sentiment d'être traités avec dignité et respect. En conclusion, Mme Engelmann fait remarquer que «peu importe l'attrait des immeubles ou la qualité de leur conception, le facteur important, en fin de compte, c'est notre attitude.»

Le troisième conférencier est le Dr **Don Orn**, directeur exécutif, soutien des programmes, division [illegible] gestion des propriétés, Alberta Mo[illegible]ge and Housing Corporation. Dr Orn commence son allocution en décrivant les différents modes d'hébergement des neuf membres de sa famille qui ont plus de 80 ans, afin de faire valoir que le changement est parfois non seulement nécessaire, mais souhaitable, et que les services dont un aîné a besoin changent avec le temps.

Le Dr Orn fait remarquer qu'au fur et à mesure qu'augmentent les soins dont un aîné a besoin, l'attitude dans notre société, c'est qu'il doit quitter sa maison et emménager ailleurs. Il est parfois *nécessaire* qu'un aîné emménage dans un établissement de soins, mais le conférencier soutient qu'il ne s'agit pas obligatoirement d'une mesure permanente. «Nous devons changer l'attitude voulant que l'entrée dans un centre d'hébergement doit être une mesure permanente. De façon générale, nous devons faire plus d'efforts pour amener les services aux gens plutôt que d'amener les gens aux services.» Il fait remarquer que les soins à domicile sont un pas dans cette direction et demande aux participants d'examiner si la possibilité d'offrir les services aux aînés chez eux est une option viable et de discuter des façons possibles d'assurer ces services.

Le Dr Orn fait remarquer qu'au fur et à mesure que la santé des aînés se détériore, ils peuvent avoir à déménager jusqu'à cinq fois pour obtenir des niveaux de soins toujours plus élevés, et que chaque déménagement accroît leur isolement. En plus, «la vie dans les établissements de ce genre exerce sur les aînés une certaine séduction qui les rend dépendants à certains points de vue. Plus les services offerts dans ces établissements sont nombreux, moins les aînés se prennent en charge.» Il prétend que le vieillissement présente deux défis pour tous : «vieillir avec grâce, et s'efforcer de résister à la tentation de se laisser devenir plus dépendant.» Il donne des exemples des moyens qu'ont pris les membres de sa famille pour conserver leur autonomie.

Le Dr Orn explique ensuite que les services d'hébergement et de soins sont généralement fournis ensemble. «Dans les centres d'hébergement, les hôpitaux de soins prolongés et même, dans une certaine mesure, dans les foyers, les repas, l'entretien ménager et les soins sont tous compris. On ne peut obtenir certains services seulement.» Cela a tendance à accroître les risques de dépendance inutile étant donné qu'un aîné n'a pas toujours besoin de tous ces services. Il recommande qu'à l'avenir, on offre de façon distincte les services et les soins.

Le Dr Orn souligne aussi la nécessité de changer une autre attitude, à savoir que l'État doit tout subventionner. Il faudrait plutôt se dire que l'État doit verser des subventions seulement à ceux qui en ont besoin, et seulement pour répondre à des besoins particuliers. En conclusion, il souligne que «nous devons examiner des moyens de mettre en oeuvre des changements qui encouragent les aînés à conserver leur autonomie aussi longtemps que possible.»

À ce stade, un résumé fait ressortir les questions suivantes. Premièrement, il y aurait lieu de donner aux jeunes des cours sur le processus du vieillissement. Deuxièmement, tous les projets de logement devraient avoir pour objectif de maintenir l'autonomie, que ce soit dans une maison, un logement autonome ou un foyer.

Les participants font aussi remarquer qu'il y aurait lieu de mieux coordonner les services à domicile. Cela comprend les services d'homme à tout faire, le transport et les programmes bénévoles. Il ne devrait pas y avoir dédoublement des services. En plus, les aînés ne participent pas suffisamment à la conception et à la gestion des ensembles de logements. Il se pourrait aussi qu'il existe de la discrimination raciale dans les ensembles de logements publics.

On soulève aussi d'autres questions : il faut améliorer l'information et la sensibilisation relatives aux facteurs dont il faut tenir compte dans la planification à long terme des établissements pour aînés; il y aurait lieu de modifier les règlements de zonage municipaux pour permettre la mise en place de pavillons-jardins; il faudrait accroître les efforts pour faire connaître les divers modes de logement offerts aux aînés afin de favoriser le choix; il existe des différences entre les services et programmes de soutien qu'on trouve dans les zones rurales et ceux qui existent dans les collectivités urbaines.

Les participants recommandent qu'on mette sur pied un programme d'entraide des aînés qui comprendrait la promotion de programmes de nutrition et de centres de jour, et qu'on engage des dispensateurs de soins pour s'occuper des aînés et offrir un répit aux membres de la famille qui dispensent des soins. Ils recommandent aussi qu'on nomme une personne qui servirait de protecteur ou de défenseur des aînés et qu'on prévoie des logements offrant moins de services pour les résidants de centres d'hébergement.

Les discussions qui suivent les exposés mettent l'accent sur des obstacles précis à l'autonomie : les obstacles communautaires auxquels font face les propriétaires-occupants âgés, les obstacles politiques et architecturaux, les barrières économiques et les obstacles qu'on retrouve dans les foyers, les appartements et les centres d'hébergement. Aux fins des débats, les participants définissent les personnes âgées comme celles qui ont 55 ans et plus, et l'autonomie comme «la possibilité de faire ses propres choix et d'être maître de ce processus.»

La discussion sur les obstacles dans la collectivité fait ressortir le manque d'éducation sur les choix et options dont disposent les propriétaires-occupants âgés relativement aux services de soutien. Ces aînés deviennent souvent socialement et spirituellement isolés et ont fréquemment des problèmes de transport. Un autre obstacle est le besoin d'aide pour l'entretien intérieur et extérieur de la maison. Les mauvaises habitudes alimentaires entraînent des problèmes de nutrition et de santé et la dépression peut mener à l'abus d'intoxicants.

Les discussions sur les obstacles

politiques et architecturaux font ressortir le manque de collaboration et de coordination entre les nombreux ministères du gouvernement qui s'occupent des aînés. On mentionne aussi les règlements de zonage restrictif dans les centres urbains et le coût élevé des services dans les zones rurales. Les logements sont souvent trop petits et les foyers et centres d'hébergement contiennent trop de chambres à plusieurs lits. Il faut concevoir des logements accessibles pour une personne en fauteuil roulant.

Quant aux barrières économiques, on relève un manque général de capitaux pour les ensembles de logements pour les personnes âgées, ainsi qu'un manque de fonds d'exploitation et, dans certains cas, le mauvais choix de l'emplacement de ces ensembles. Encore une fois, on met en lumière le manque d'apport et de participation des aînés à la conception des ensembles.

La discussion sur les foyers (maisons de retraite), les appartements et les centres d'hébergement fait ressortir le fait que les foyers, dont il y a pénurie, assurent une autonomie limitée. La distribution de médicaments dans les foyers par un personnel non qualifié suscite certaines préoccupations. L'emplacement du foyer dans la collectivité est important au point de vue du transport et de l'accessibilité. Il faudrait peut-être renseigner les aînés qui vivent en appartement sur les habitudes alimentaires afin d'éviter les problèmes de nutrition. D'autres préoccupations des aînés vivant en appartement sont liées à des facteurs de sécurité, comme l'évacuation en cas d'incendie.

Les préoccupations touchant les foyers comprennent la surconsommation de médicaments par les résidants, le manque de personnel formé pour assurer les services de réadaptation et le fait que ces établissements soient trop «institutionnels.» De façon générale, on s'inquiète aussi du fait que les centres d'hébergement soient considérés comme des «sens uniques», en ce sens qu'une fois admis, les aînés y passent le reste de leur vie. On trouvera un résumé complet des recommandations faites par les participants à l'atelier B dans le compte rendu de la séance plénière, «Rapport sur les ateliers présentés en séance plénière», à la page 45.

Atelier C

«Financement»

Panélistes :	Denis Myette Recherchiste principal, Analyse économique SCHL, Ottawa
	David Stolee Administrateur Bethany Auxiliary Hospital, Camrose
	Ruth Wood Association des consommateurs du Canada
Facilitateur :	Bill Mann Sous-ministre adjoint Division du logement Ministère des Affaires municipales de l'Alberta
Secrétaire de séance :	Daryl Kreuzer Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine

Au cours de cet atelier, on examine les options financières qui existent actuellement, celles qu'on est en train de mettre au point et celles dont on aurait besoin. **Denis Myette,** recherchiste principal de la SCHL à Ottawa, commence son exposé en faisant remarquer qu'il existe deux options fondamentales pour les aînés en ce qui a trait au logement : demeurer dans leur propre maison ou chercher d'autres formes de logement de retraite. Il indique qu'il se concentrera sur les réalités économiques liées à la première option, celle de vieillir chez soi.

Il explique qu'en Alberta, trois aînés sur quatre sont des propriétaires-occupants et on estime que 90 p. 100 d'entre eux n'ont plus d'emprunt hypothécaire. Toutefois, les aînés ne peuvent utiliser l'argent qu'ils ont investi dans leur maison pour payer les frais de subsistance quotidiens et s'assurer un revenu disponible. En outre, l'avoir propre foncier d'un grand nombre de ces aînés ne les aide pas à conserver un niveau de vie acceptable.

En réponse à ce problème, plusieurs options de transformation de l'avoir propre ont été conçues pour mettre de l'argent à la disposition des propriétaires-occupants aînés. Il s'agit principalement de contrats de prêts, qui permettent aux aînés d'emprunter sur la valeur de leur maison, ou de ventes avec possession différée, qui permettent à l'aîné de vendre la maison à un investisseur qui lui accorde ensuite un droit d'occupation à vie moyennant un loyer déterminé.

M. Myette indique plusieurs raisons qui pourraient inciter un aîné à choisir la transformation de l'avoir propre foncier par l'intermédiaire d'un contrat de prêt. En plus du besoin d'un supplément de revenu, M. Myette mentionne le besoin d'argent pour les rénovations et la modification de la maison. Par exemple, un propriétaire-occupant âgé pourrait gagner un revenu supplémentaire en transformant un sous-sol en appartement à louer. L'argent d'un prêt hypothécaire de conversion peut aussi servir à financer les services de soins à domicile et les achats qui, dans les circonstances actuelles de l'aîné, seraient hors de prix. Il fait remarquer que les utilisations de ces fonds seront aussi différentes que les personnes en cause.

M. Myette donne plusieurs exemples de variantes de contrats de prêts, dont le prêt hypothécaire à capital croissant, la rente hypothécaire, la marge de crédit et le report des impôts fonciers. Il souligne que ces options ne sont pas toutes offertes à l'heure actuelle en Alberta.

En réalité, le contrat de prêt équivaut à un emprunt hypothécaire sur l'avoir propre accumulé dans la maison. Habituellement, le terme de l'emprunt correspond à une période fixe allant de cinq à dix ans, après laquelle le prêt devient exigible. Cette méthode s'est révélée utile pour les aînés plus jeunes qui peuvent avoir besoin de fonds pour compenser une perte de revenu entre le moment où ils atteignent 60 ans et le moment où leurs pensions deviennent payables.

Selon M. Myette, les ventes avec possession différée peuvent être plus complexes et comporter certains inconvénients. Par exemple, aux termes de la cession-bail, l'aîné perd, après la vente de sa maison à un investisseur, le droit à toute appréciation de la valeur de la maison et n'est aucunement protégé contre les effets de l'inflation. L'aîné devient un locataire et perd tous les privilèges, tant psychologiques que matériels, découlant de la propriété d'une maison. La détermination du prix de vente qui convient, du loyer fixe et des conditions d'expulsion présentent aussi des problèmes. Par contre, les ventes avec possession différée peuvent permettre à un aîné, qui aurait autrement été contraint de vendre et de se trouver un autre logement, de continuer d'habiter sa propre maison. Pourvu que les conditions de la vente aient été négociées convenablement, un aîné peut être en mesure de demeurer à vie dans la maison.

Impressionnés par les options financières offertes aux aînés qui possèdent leur propre maison, les participants questionnent M. Myette sur la disponibilité d'un ensemble comparable d'options pour les aînés à faible revenu qui n'ont pas d'avoir propre foncier. Un participant fait remarquer que bien que les promoteurs aient été encouragés à fournir de nouveaux choix de logements pour les aînés, peu de ces options sont destinées aux gens âgés à faible revenu.

En réponse à ces préoccupations, M. Myette fait remarquer que la SCHL offre des programmes aux aînés à faible revenu. Un participant ajoute qu'il faudrait permettre aux promoteurs de produire des logements de types innovateurs pour les aînés, mais qu'il y aurait lieu d'exiger qu'au moins 25 p. 100 des logements de tout ensemble soient destinés spécifiquement aux aînés à faible revenu.

M. Myette décrit ensuite plusieurs options financières pour les aînés qui ne veulent pas demeurer dans leur propre maison mais désirent emménager dans des logements de retraite. Dans le cadre de la plupart de ces options, les aînés payent un montant inférieur à la valeur marchande actuelle pour les logements en question et bénéficient d'une sécurité d'occupation, correspondant souvent à la période pendant laquelle ils continuent d'habiter le logement. Dans certains cas, ils pourraient bénéficier de certains autres avantages de la propriété d'une maison, y compris de l'appréciation de la valeur. M. Myette mentionne, entre autres, les options suivantes : crédit-logement, location viagère, participation à la mise de fonds et location de terrain.

Après l'exposé de M. Myette, le conférencier suivant, **David Stolee**, administrateur au Bethany Auxiliary Hospital, soulève immédiatement la question de savoir qui paierait ces programmes de logement. Il est d'avis que la réponse à un trop grand nombre de ces questions est : «ça dépend.» M. Stolee indique que beaucoup de personnes ont tendance à considérer le «logement des aînés» comme des logements spéciaux dans lesquels les gens emménagent lorsqu'ils deviennent vieux. Il souligne que nous ne devrions pas oublier que la plupart des aînés vivent encore dans la maison qu'ils habitaient lorsqu'ils étaient d'âge moyen. Dans bien des cas, les aînés qui bénéficient de programmes de logement spécial continuent de payer leur logement, comme ils le faisaient lorsqu'ils habitaient leur propre maison.

M. Stolee met les participants en garde contre l'établissement de stéréotypes. Il fait remarquer que parce que les aînés sont différents les uns des autres, il est difficile d'établir quand une personne devient une personne âgée. Il classifie les aînés de la façon suivante : jeunes vieux (de 60 à 74 ans); vieux (de 75 à 84 ans) et vieux vieux (85 ans et plus). Ce dernier groupe dépend généralement des soins de santé sociaux, mais les besoins et les capacités des groupes plus jeunes sont tous différents. En raison de ces différences, il y aura variation de la méthode utilisée pour payer les services de logement dont ces aînés ont besoin ainsi que de la source de ce financement.

M. Stolee examine ensuite les raisons qui poussent les aînés à déménager, selon l'analyse que son organisme a fait des données d'une enquête auprès des aînés portant sur leurs besoins de logement à Camrose. Selon ces données, 36 p. 100 des aînés déménagent en raison d'une détérioration de leur santé ou de celle de leur conjoint. Trente-huit pour cent ont mentionné l'incapacité de faire l'entretien de la cour comme la raison de leur déménagement, alors que 35 p. 100 ont donné comme raison l'incapacité de faire les travaux d'entretien ménager.

M. Stolee indique que 33 p. 100 des aînés propriétaires-occupants touchés par l'enquête ont dit qu'ils demeureraient plus longtemps dans leur résidence actuelle si quelqu'un pouvait les aider à pelleter la neige. En plus, 16 p. 100 ont déclaré qu'ils resteraient si quelqu'un pouvait les aider à s'occuper de la cour. Il fait remarquer que dans bien des cas, la question n'est pas de savoir qui paiera ces services de soutien, mais bien qui les organisera pour permettre aux aînés de demeurer dans leur maison.

Ce sont les banlieusards aînés à revenu moyen qui ont des choix de logement sur le marché privé. M. Stolee indique que «d'après notre expérience, le marché leur fournira ce qu'ils veulent et ils auront la capacité de payer.» Toutefois, il se peut que ces aînés connaissent leur propre crise du logement, puisque le logement non subventionné n'offre aucune garantie contre les augmentations des coûts. En fin de compte, il se peut que ces aînés disposent de moins d'argent et de choix.

M. Stolee fait observer que le gouvernement a répondu aux besoins de logement des aînés à faible revenu de l'Alberta en grande partie par l'application des programmes de foyers pour les aînés et de logements autonomes pour les aînés. Il prévoit qu'on exercera de plus en plus de pressions sur les gouvernements pour qu'ils étendent leur rôle dans le domaine du logement de façon à offrir une aide au groupe à revenu moyen, qui est à la recherche d'un plus grand nombre de choix. Il fait remarquer que le gouvernement cherche à obtenir des conseils pour aider à déterminer qui devrait être appelé à s'occuper du groupe à revenu moyen.

Quant aux préférences des aînés, M. Stolee rappelle que l'enquête récente auprès des aînés de Camrose, qui a mené à l'aménagement de l'immeuble Lakewood Village de vingt appartements parrainé par Bethany Cam, a indiqué que 80 p. 100 des aînés préfèrent les appartements de deux chambres à coucher. Ils ont aussi manifesté une préférence pour les appartements de trois chambres à coucher avec balcon, ainsi que pour un grand salon et un garage attenant. Bien que ce fut là le genre d'immeuble que les aînés touchés par l'enquête souhaitaient, l'obtention d'un financement pour un tel projet a présenté un problème dans au moins un cas, puisque le fait d'emprunter l'argent aurait nécessité des loyers trop élevés.

En fin de compte, il a été possible de réaliser le projet en exigeant un droit d'entrée remboursable, appelé un crédit-logement. En vertu d'un tel régime, les aînés consentent un prêt sans intérêt à l'organisme de parrainage de l'ensemble de logements, dont le montant correspond habituellement à la valeur du logement qu'ils choisissent d'occuper. En contre-partie du prêt, ils peuvent habiter le logement aussi longtemps qu'ils le désirent, sans payer de loyer, et peuvent être remboursés dans les 90 jours qui suivent leur déménagement. On a pu constater que la liquidité intéresse généralement davantage les aînés que toute appréciation de leur capital.

M. Stolee relève quatre mots clés en ce qui a trait au logement des aînés : liberté, confort, sécurité (confiance en la personne avec qui vous faites affaire) et amitiés. Le rôle du gouvernement pour ce qui est d'aider les aînés à faible revenu est relativement clair, mais ce n'est pas le cas en ce qui concerne l'aide aux aînés à revenu moyen. Les zones rurales présentent aussi des défis, puisqu'elles ne comptent généralement pas un nombre suffisant d'aînés à revenu moyen pour justifier des ensembles de logements spéciaux.

À la fin de l'exposé de M. Stolee, on invite une fois de plus les participants à poser des questions. Un participant déclare que le coût d'achat d'un logement a augmenté plus rapidement que son coût de construction réel et propose qu'on examine de nouveau ce qui se passe sur le marché ordinaire et qu'on tente de freiner la spéculation. Un autre participant demande comment on peut faire la distinction entre un aîné à faible revenu, à revenu modéré ou à l'aise.

Un participant demande ce qui est arrivé aux initiatives du secteur privé à Camrose lorsque l'ensemble Lakewood Village a été mis en marché. M. Stolee explique que cet ensemble n'était pas destiné au même sous-marché que celui qui aurait été intéressé aux initiatives privées. Il fait remarquer qu'il ne s'agit pas d'un ensemble de logements subventionnés et qu'à son avis, loin de saper les initiatives d'autres promoteurs privés, l'ensemble a en réalité semblé stimuler le marché du logement des aînés à revenu moyen dans la région de Camrose.

Ruth Wood, une aînée représentant l'Association des consommateurs du Canada, fait le dernier exposé de cet atelier. Elle débute en disant espérer que la conférence se traduirait par une meilleure compréhension des moyens par lesquels on pourrait mieux répondre aux besoins de logement des aînés en tenant compte des possibilités limitées de financement qui existent actuellement. Les modes de vie des aînés ont beaucoup changé au cours des dix dernières années. Toutefois, les choix de logements n'ont pas suivi le pas et un rattrapage est maintenant nécessaire. Cependant, un des problèmes auxquels les fournisseurs de logements ont toujours fait face est la diversité des besoins et des revenus des aînés. La conférencière admet qu'il n'est pas facile de répondre à des besoins d'une si grande diversité, mais que cela est possible. Elle fait remarquer qu'on aura toujours besoin de logements subventionnés pour les aînés à revenu faible et modeste, les fonds provenant du gouvernement et de sources privées et sans but lucratif. Mais elle demande jusqu'à quel point on peut dépendre d'un financement du gouvernement, étant donné qu'il y a une limite à la charge fiscale que les enfants des aînés (les contribuables) peuvent supporter.

Mme Wood décrit ensuite les avantages et les inconvénients des divers choix de logements offerts aux aînés. Elle mentionne le succès que connaissent les foyers pour les aînés, qui permettent à ces derniers de demeurer à proximité de leur famille et de leurs amis, et notamment le succès des foyers dans les zones rurales où le nombre d'aînés est moins élevé. La conception des villages-retraite n'est pas parfaite et les personnes âgées doivent prendre soin de s'assurer au préalable qu'ils répondront à leurs besoins particuliers. Mme Wood conseille aux aînés qui envisagent d'emménager dans un village ou complexe de retraite de prendre le temps de se renseigner sur les inconvénients possibles ainsi que d'envisager d'autres options.

Elle attire l'attention sur les restrictions actuelles du zonage qui influent sur la construction de pavillons-jardins (logements volants). À son avis, les pavillons-jardins conviendraient peut-être le mieux sur les grandes superficies, comme sur les exploitations agricoles, quoiqu'elle se demande si les logements de ce genre pourraient avoir pour effet d'isoler les aînés dans une zone rurale. Mme Wood indique qu'il faut bien réfléchir à l'adaptabilité des pavillons-jardins, qui sont censés être transportables mais qui pourraient, comme les maisons mobiles, mal résister aux déplacements. Elle admet toutefois ne pas être personnellement en faveur des pavillons-jardins, ce qui ne veut pas dire pour autant qu'on ne devrait pas examiner leurs possibilités puisqu'ils pourront effectivement répondre aux besoins de certaines personnes.

Mme Wood fait remarquer que beaucoup d'aînés sont propriétaires de leur maison et conseille à ces personnes de conserver une partie de l'avoir propre accumulé dans leur maison au cas où elles auraient besoin de soins à un âge plus avancé et, par conséquent, de fonds pour les payer. Elle se dit d'avis que le fait de devenir une «personne âgée» ne signifie pas qu'on doive renoncer à prendre la responsabilité de ses finances.

La conférencière indique qu'on lui a demandé de traiter, entre autres, de la façon dont on pourrait rendre le logement abordable pour les aînés tout en leur fournissant un mode de vie de qualité. Elle fait remarquer qu'il est impossible de définir ce qu'est un «mode de vie de qualité», puisque la signification de cette expression varie selon les besoins et les désirs de chacun. Elle signale que la qualité de vie dépend aussi du revenu et affirme que les aînés à faible revenu, qui vivront probablement dans des logements subventionnés, ont aussi le droit à une qualité de vie. Il se peut donc que les aînés à revenu plus élevé doivent adopter un style de vie plus modeste que celui dont ils auraient joui autrement, afin de subventionner les aînés à revenu moins élevé.

En conclusion, Mme Wood fait remarquer que si nous voulons réellement réduire notre déficit public, une façon de commencer serait de proposer des idées de logements abordables et innovateurs pour les aînés, comme celles qui découleront de cette conférence.

Dans les débats qui suivent les exposés, un participant indique que les gouvernements devraient s'engager davantage à fournir des fonds pour le logement. Il raconte aussi comment des fonctionnaires chargés d'un projet d'ensemble de logements pour aînés à Hinton ont expliqué aux futurs résidants que leurs logements ne seraient pas dotés de balcons étant donné qu'ils pourraient être tentés d'en sauter. Ils ont fait cette affirmation même si la ville était prête à contribuer elle-même 50 000 $ pour ces balcons. À l'heure actuelle, on reconnaît généralement que les balcons sont un élément souhaitable des ensembles pour les aînés.

Le même participant exhorte les autres membres du groupe à chercher des solutions dès maintenant, puisqu'un temps viendra où un grand nombre des aînés présents à la conférence pourront ne plus être capables de prendre soin d'eux. Le participant mentionne de nouveau Hinton, où les résidants voulaient qu'un établissement de soins prolongés soit ajouté à l'hôpital étant donné que la ville ne disposait pas d'un foyer pour les aînés. Encore une fois, le gouvernement a refusé. Le participant fait remarquer que des aînés sont actuellement gardés dans des hôpitaux, tout simplement parce qu'il n'y a pas d'autres endroits où les héberger. Ils n'ont pas besoin d'être à l'hôpital et ils ne veulent pas y être. Il insiste sur le fait qu'on devrait consacrer une plus grande part de l'argent des contribuables à l'éducation des jeunes et aux soins pour les aînés. Il conclut en affirmant que les aînés ont besoin de se retrouver avec d'autres personnes plutôt que d'être emprisonnés dans un hôpital, sans contact avec le monde extérieur.

Le panéliste Denis Myette de la SCHL répond que les longues listes d'attente expliquent partiellement les problèmes que suscite la discussion d'options comme les balcons. On peut construire plus de logements si l'ensemble n'est pas doté de balcons et, par conséquent, on peut loger plus d'aînés. Il encourage les aînés à faire connaître leurs désirs et à aider à déterminer les normes sur lesquels on devrait se fonder lorsqu'il faut faire des compromis.

Pendant les discussions en groupe qui suivent les exposés, les participants soulèvent un certain nombre de questions. Ils indiquent que la production de logements pour les aînés, notamment pour les aînés qui ne sont pas considérés comme des personnes à faible revenu, devrait relever du secteur des «services» (organismes communautaires). En plus, il faut rendre la réglementation plus souple (p. ex., permettre les pavillons-jardins dans les districts réservés aux maisons individuelles), et accroître le nombre de logements pour les aînés à faible revenu. Les trois genres de logements dont on a besoin sont les logements autonomes, les logements dans les foyers et les places dans les établissements de soins prolongés.

Les participants indiquent que les subventions du gouvernement doivent être orientées vers les aînés à faible revenu et que le logement destiné à ce groupe doit prévoir des soins de différents niveaux auxquels pourront accéder les aînés au fur et à mesure que l'exigent les changements de leur état physique et de santé. Ils font aussi remarquer qu'il semble y avoir un manque de coordination de la dépense des fonds publics si l'on compare la situation des établissements de soins de santé (lits d'hôpitaux inoccupés) et les besoins de logements (assortis d'un loyer proportionné au revenu pour les personnes âgées). Cela est en grande partie attribuable aux ordres du jour politiques qui ne concordent pas avec les besoins des personnes âgées.

Les aînés doivent savoir comment

accéder aux divers mécanismes financiers dont il a été question, comme les prêts hypothécaires de conversion. Les participants sont quelque peu sceptiques à l'égard de ces options financières, parce que beaucoup d'aînés, même s'ils ont purgé leur hypothèque, hésitent à accroître leur endettement et pourraient aussi vouloir laisser leur avoir en héritage à leurs enfants.

Beaucoup d'aînés en Alberta qui ont des revenus fixes, notamment des femmes seules à Calgary et à Edmonton, sont aux prises avec l'augmentation rapide du coût de la vie, et particulièrement des taux de loyer du marché. Le secteur public doit de toute urgence se pencher sur les besoins de ces groupes à faible revenu.

Il faut considérer certaines caractéristiques comme les logements de deux chambres à coucher, les ascenseurs mieux situés, les portes larges permettant l'accès en fauteuil roulant et d'autres détails de ce genre comme des placements plutôt que des dépenses inutiles. On reconnaîtrait ainsi le fait que le degré de mobilité des aînés change au fur et à mesure qu'ils vieillissent. Il serait probablement plus économique d'intégrer ces caractéristiques pendant la construction de l'ensemble qu'au cours de travaux de rénovation qui auraient lieu dix ans plus tard.

Les participants indiquent qu'il faudrait que la SCHL plafonne les loyers que doivent verser les aînés qui vivent dans des logements à loyer proportionné au revenu. La ligne de conduite actuelle ne semble pas tenir compte du fait que ce sont surtout des raisons sociales ou de santé qui poussent les aînés à chercher un logement neuf, et non pas forcément leur faible niveau de revenu. Le problème, c'est que l'admissibilité à ces logements se fonde uniquement sur le revenu. Par conséquent, les aînés doivent soit céder leur avoir à leurs enfants pour devenir «suffisamment pauvres pour être admissibles» ou payer un loyer proportionné à leur revenu qui pourrait être de beaucoup supérieur au loyer du marché dans cette collectivité. Le plafonnement du loyer proportionné au revenu permettrait aussi aux aînés de conserver légalement une partie de l'avoir qu'ils ont accumulé pour leurs derniers jours.

Les participants laissent entendre qu'il serait possible de construire des logements de retraite neufs financés par le secteur privé, puisqu'il y a en Alberta de nombreux aînés qui fourniraient les capitaux nécessaires à ce genre de logement. Ils insistent aussi pour qu'on n'oblige pas, dans le logement destiné aux aînés à faible revenu, un couple à se séparer parce qu'un conjoint a besoin d'un niveau de soutien particulier, en raison de son état physique, alors que l'autre demeure capable de vivre de façon autonome. Une solution possible serait la prestation de soins multiniveaux, par exemple, en augmentant les services de santé offerts dans les foyers existants pour personnes âgées.

Les participants proposent plusieurs idées pour faciliter la production de logements neufs pour les aînés. Pour réduire les coûts en immobilisations, les aînés devraient encourager les municipalités à rendre des terrains disponibles, à l'intérieur de leurs limites territoriales, pour le logement des aînés. En plus, on pourrait créer un fonds des aînés de l'Alberta qui serait financé par les aînés. Ce fonds pourrait fournir les capitaux nécessaires à la production de logements neufs. Un abri fiscal du gouvernement fédéral, semblable à celui qu'il offre pour les REER, pourrait servir à encourager les gens à investir dans ce fonds. Les municipalités pourraient utiliser les fonds ainsi recueillis pour stimuler la production de logements neufs pour les aînés.

Les participants insistent sur le fait qu'il faut exercer des pressions politiques pour améliorer les pensions publiques, notamment celles qui sont destinées aux personnes à revenu faible et modéré. Ils font aussi remarquer qu'il y a actuellement d'importantes lacunes d'information sur les modalités financières et d'occupation qui s'offrent aux aînés. Les conférences comme celle-ci permettent aux aînés de se faire entendre. En plus, il faudrait faire une meilleure promotion de ces choix dans les médias, non seulement à l'intention des aînés mais aussi de leurs familles.

On trouvera un résumé complet des recommandations faites par les participants à l'atelier C dans le compte rendu de la séance plénière, «Rapports sur les ateliers présentés en séance plénière», à la page 45.

Atelier D

«Prévoir le changement»

Panélistes :	Larry Allan Directeur exécutif, secrétariat de la planification du logement Ministère des Affaires municipales de l'Alberta
	Gerry Swersky Avocat Wolff & Co., Edmonton
	Kees Prins Architecte Maltby et Prins, Edmonton
	Robert Wardle Secrétaire exécutif Lutheran Welfare Society
Facilitatrice :	Lynn Hannley Communitas Inc.
Secrétaire de séance :	Christine Lawrence Alberta Council on Aging

Pendant cet atelier, on examine le rôle que peut jouer le lobbying pour amener des changements des politiques gouvernementales touchant le logement des aînés. Les panélistes font ressortir le rôle que les aînés doivent jouer à cet égard, déterminent les domaines précis où des efforts de lobbying sont nécessaires et traitent du rôle que peuvent jouer les avocats pour faciliter ce lobbying.

Larry Allan, directeur exécutif du secrétariat de la planification du logement du ministère des Affaires municipales de l'Alberta, est le premier conférencier à s'adresser aux participants. Il commence en expliquant ses fonctions au ministère des Affaires municipales de l'Alberta, où une grande partie de son travail consiste à évaluer les programmes de logement du point de vue du gouvernement. Selon lui, le gouvernement devrait avoir une politique sur le logement pour les années 1990 et c'est maintenant qu'il faut apporter des changements aux lignes de conduite existantes. Il rappelle que le but de l'atelier, et de la conférence, est de donner aux décisionnaires une idée des changements qui sont nécessaires et de la meilleure façon de répartir les fonds pour répondre aux besoins des aînés.

M. Allan explique que dans l'avenir, les aînés de l'Alberta représenteront de 20 à 25 p. 100 de la population. Il définit les groupes suivants d'aînés :

- les aînés riches en biens mais pauvres en liquidités;
- les aînés locataires qui n'ont pas les moyens d'acheter un logement; et
- les personnes qui seront bientôt des aînés et qui auront tendance à être plus riches que les aînés d'aujourd'hui et mieux en mesure de subvenir à leurs besoins.

M. Allan fait valoir que la répartition des fonds gouvernementaux doit favoriser les personnes à faible revenu, y compris les aînés. Les généreux budgets des années 1970 ne sont plus et l'ère des restrictions exige que les gouvernements équilibrent leurs budgets et réduisent les déficits. Il en découle une grande concurrence pour obtenir des fonds publics et il devient de plus en plus difficile de décider exactement à quelles fins le gouvernement devrait dépenser ses fonds.

M. Allan laisse entendre que les gouvernements doivent améliorer la façon dont les ressources existantes sont réparties dans les domaines comme celui du logement. Le défi consiste à affecter l'argent aussi efficacement que possible pour favoriser un changement positif. Nous devons aussi accorder une attention particulière à d'autres mandats à l'extérieur du logement afin que tous les services soient liés entre eux, y compris le logement, les soins, le transport et les loisirs. Nous ne pouvons plus dépendre des sources publiques traditionnelles de logement pour les aînés; nous devons aussi envisager de nouvelles formes de collaboration, par exemple, entre aînés et le secteur privé.

Le conférencier suivant est **Gerry Swersky**, avocat à Edmonton, qui partage ses idées sur les façons dont les aînés peuvent s'organiser en vue de provoquer des changements et sur les façons dont les avocats peuvent les aider à amener ces changements, notamment dans les politiques et règlements du gouvernement. Il fait remarquer que pour opérer ces changements, les aînés devront faire beaucoup de lobbying et devront contester les mesures prises par le gouvernement. M. Swersky soutient que les avocats conviennent tout à fait pour aider les aînés à mener ces deux tâches à bien.

À l'aide de transparents et d'un rétroprojecteur, M. Swersky explique la structure du gouvernement canadien et indique ensuite les domaines dans lesquels les avocats peuvent aider à contester les activités du gouvernement. Par exemple, si l'on n'est pas satisfait de la législation adoptée par le Parlement ou la législature, on peut vérifier si ces lois sont constitutionnelles et respectent la Charte des droits et libertés. De même, on peut mettre en question les règlements régissant les ministères et organismes fédéraux et provinciaux pour s'assurer qu'ils sont constitutionnels.

M. Swersky décrit certains domaines dans lesquels les aînés devraient faire du lobbying. Premièrement, la population s'est créé, sur une longue période, une image particulière des aînés et une attitude envers eux qui ne conviennent plus. Il est d'avis que les aînés devront déployer des efforts considérables pour modifier cette attitude. En plus, les ministères ont établi une façon très traditionnelle de s'occuper des aînés et il faudra faire des efforts importants pour restructurer la pensée et les rapports des gouvernements en fonction de l'aîné «nouveau genre.»

Selon M. Swersky, le genre de lobbying qui a connu le plus de succès dans le passé a été de nature «réactive», les aînés réagissant aux pensées et idées des autres et les rejetant, comme ce fut le cas lors de la désindexation proposée des pensions. Il insiste sur le fait qu'il faut faire du lobbying «proactif» dans le cas du logement. Les aînés devront générer leurs propres idées et essayer de convaincre le gouvernement de les adopter. Selon lui, cette tâche sera considérablement plus difficile que le lobbying réactif.

Il fait aussi remarquer que le lobbying se fait habituellement au niveau national, mais qu'étant donné la grande diversité des choix et besoins de logements, il se peut que le lobbying n'ait pas tous les effets recherchés par les aînés et que les groupes se fassent concurrence pour obtenir les mêmes ressources. M. Swersky insiste sur la nécessité d'une bonne planification et organisation.

Une troisième préoccupation a trait au déficit national, qui oblige le gouvernement à sabrer dans ses dépenses. M. Swersky fait remarquer que les frais des programmes de logement sont partagés entre le gouvernement fédéral (70 p. 100) et le gouvernement provincial (30 p. 100). À moins que les aînés ne s'organisent et n'exercent des pressions pour protéger leurs intérêts, ils seront une cible facile pour les réductions.

Le conférencier mentionne l'article 15 de la Charte des droits, qui porte sur les droits relatifs à l'égalité et à la discrimination, notamment en raison de l'âge. Il soutient que l'article 15 est une épée à double tranchant en ce sens qu'il a aidé les aînés dans leur lutte contre la retraite obligatoire, mais qu'il pourrait aussi leur nuire puisque les aînés doivent, pour bénéficier du soutien de cet article, pouvoir fonder leur demande d'aide sur une raison valable. Par exemple, il serait trop arbitraire de dire qu'il faut aider les gens simplement parce qu'ils ont plus qu'un certain âge; les aînés doivent cerner leurs besoins communs et être en mesure de montrer comment ces besoins leur sont propres en raison de leur âge.

M. Swersky termine en faisant plusieurs recommandations sur les façons pour les aînés de faire du lobbying efficace, dont les suivantes : déterminer quelles sont les questions les plus importantes et concentrer ses efforts sur elles; faire du lobbying au niveau de gouvernement le plus élevé possible; exercer des pressions en vue de la création d'un ministre du cabinet qui ne s'occupera que des questions intéressant les aînés; et utiliser les avocats comme des ressources précieuses plutôt que comme des représentants dans les efforts de lobbying.

Kees Prins, architecte d'Edmonton travaillant à la production d'ensembles de logements pour les aînés, s'adresse ensuite aux participants à l'atelier. M. Prins fait remarquer que les architectes ont un rôle extrêmement important à jouer en ce qui a trait aux genres de logements qu'habiteront les aînés, mais que les restrictions relatives à la taille des logements que leur imposent les organismes gouvernementaux chargés de l'habitation leur laissent peu de choix. Il souligne qu'à moins que les aînés disent aux gouvernements ce qu'ils pensent de ces dimensions, les restrictions demeureront.

M. Prins décrit ensuite un ensemble de logements qu'il a aidé à concevoir, dans lequel les concepteurs voulaient intégrer une aire de rassemblement commune, ce qui est une caractéristique importante d'une collectivité. Les concepteurs ont décidé d'aménager un salon dans la salle de lessive, où les aînés pourraient se rassembler en attendant que leur linge soit prêt. «Je dois avouer que nous avons dû nous battre avec les commissions de logement pour obtenir la permission de construire ce salon», en raison de l'existence de restrictions sur les dimensions des salles de lessive. Il insiste encore une fois sur le fait que les aînés doivent dire franchement ce qu'ils pensent pour obtenir les changements qu'ils souhaitent.

M. Prins est d'avis que lorsque les aînés n'ont pas de restrictions financières, ils peuvent trouver le genre de logement qui leur convient. C'est lorsque la situation financière laisse à désirer, ce qui est souvent le cas, que les aînés doivent exercer des pressions sur le gouvernement pour obtenir des services.

M. Prins recommande fortement l'intégration des gens de différents âges dans des collectivités et l'élimination des «ghettos» de personnes âgées. En conclusion, il mentionne de nouveau les restrictions des règlements de zonage qu'il faut supprimer, grâce au lobbying, afin que ces règlements deviennent une aide et non plus un obstacle aux architectes qui conçoivent des logements pour les aînés. «Je recommande fortement que vous, les aînés, exerciez des pressions sur les niveaux de gouvernement locaux pour que ces restrictions soient supprimées.»

Le dernier panéliste, **Robert Wardle**, secrétaire de direction à la Lutheran Welfare Society, a d'abord passé en revue une partie de l'histoire de l'Alberta afin de mettre en contexte la question du logement des aînés. Il souligne que pendant les années 1940, il n'y avait pas de programmes de soins médicaux, de programmes d'hospitalisation, d'ensembles de logements pour les aînés, de pensions, de programmes provinciaux d'assistance sociale ou de services pour les aînés. «Si vous étiez vieux et seul, vous étiez vieux et seul.» On a commencé à constater certains changements dans la prestation de ces services pendant les années 1950. Les premiers foyers ont été construits en 1959, après quoi il y a eu la mise en oeuvre des programmes d'hôpitaux de soins prolongés, de centres d'hébergement et autres dans les années 1960 et 1970. Il décrit quelques-uns des changements qui se sont produits dans l'industrie et dans la société en général au cours des dernières décennies, y compris les changements dans nos attitudes sociales, nos attentes politiques et nos attentes en matière de logement et concernant le rôle du gouvernement dans le domaine de l'habitation.

M. Wardle soutient qu'en général, les gens sont réfractaires au changement. Il donne plusieurs exemples amusants de cette résistance. Il fait par contre remarquer que malgré cette attitude, les gens ont une capacité remarquable de s'adapter au changement, même s'ils ne l'aiment pas.

Le conférencier explique la raison pour laquelle nous devrons modifier la façon dont les services de logement sont assurés. Entre autres, au fur et à mesure que le nombre d'aînés augmentera, les services nécessaires augmenteront aussi alors que l'assiette fiscale servant à soutenir ces services diminuera. Il faudra donc que les attentes individuelles et collectives changent.

Il souligne que nous ne pouvons pas nous attendre à ce que les gouvernements changent sans que les aînés exercent des pressions sur eux. «C'est vous qui menez la barque, mais seulement si vous vous regroupez et travaillez ensemble.» Pour travailler ensemble, les aînés doivent d'abord évaluer les besoins de logement dans leur collectivité. Il souligne que 89 p. 100 des aînés de l'Alberta n'ont jamais séjourné dans des établissements de soins et que les gouvernements dépensent des millions de dollars pour les 11 p. 100 restants qui y sont hébergés. La plupart des aînés qui font partie des 89 p. 100 sont autonomes, mais ils auront besoin de services de soutien communautaires, médicaux et sociaux. La collectivité doit déterminer quels sont les services nécessaires, puis établir la priorité des besoins et fixer certains objectifs. Si l'on établit des priorités au niveau communautaire, cela entraînera une réévaluation des orientations des lignes de conduite provinciales ce qui, à son tour, se traduira par une réévaluation des programmes fédéraux.

M. Wardle termine en insistant sur le fait qu'il faut créer un ministère dont les citoyens âgés seraient la principale responsabilité.

Pendant les discussions qui suivent les exposés, les participants font remarquer que nous avons actuellement tendance à étiqueter une personne comme aîné lorsqu'elle atteint 65 ans et que le temps est venu de modifier cette façon de voir en tenant compte de la diversité des besoins financiers et des états de santé des aînés. Un but commun des aînés est l'accroissement du temps libre qu'ils peuvent consacrer aux activités qui les intéressent.

Les débats mettent en lumière quatre questions relatives à l'organisation en vue du changement :

- assurer une meilleure utilisation des ressources existantes;
- voir à répondre aux besoins d'une collectivité au fur et à mesure qu'ils changent;
- établir des critères permettant de déterminer quelles sont les personnes dans le besoin; et
- accroître la communication et la défense des intérêts.

En ce qui a trait à l'utilisation des ressources existantes, les participants conviennent qu'il faut se donner pour objectif d'examiner les règlements qui interdisent certains genres de logements, comme les pavillons-jardins. Il faut utiliser les ressources existantes de façon plus créative pour fournir divers genres de logements aux aînés. Il y aurait lieu de favoriser la rénovation des maisons et d'encourager les personnes à demeurer chez elles lorsque cela est possible. Certains participants prétendent qu'à bien des égards, on a trop longtemps laissé au gouvernement le soin de prendre des initiatives dans ce domaine; un participant fait remarquer que c'est «la queue qui remue le chien.»

Pour ce qui est de répondre aux besoins d'une collectivité en pleine évolution, les Albertains doivent se demander qui sont les aînés et déterminer où ils vivent dans la province et dans les collectivités particulières. Les différences ethniques et culturelles sont aussi importantes. Il faut renseigner les gens sur les services qui leur sont offerts au fur et à mesure qu'ils vieillissent. Ils doivent aussi avoir leur mot à dire dans la détermination des genres de services qui sont fournis. Les communiqués devraient éviter le jargon. En plus, il faut renseigner les gens de tout âge sur les effets du vieillissement afin qu'ils puissent se préparer convenablement à la retraite.

Pour déterminer qui a besoin de services de soutien, il faut reconnaître qu'il y a trois genres de besoins : économiques, physiques et sociaux. Il existe un besoin d'intégration non seulement de personnes de différents groupes d'âge mais aussi de divers niveaux de revenu. Il faut réorganiser les installations afin qu'une personne dans un centre d'hébergement puisse emménager dans un foyer si ce niveau de service inférieur lui convient, et permettre ainsi l'admission au centre d'hébergement d'une autre personne qui a besoin de ce niveau de soins.

Les débats font ressortir la nécessité d'accroître les efforts de communication et de défense des droits. Il faut créer une coalition pour s'assurer qu'il se produit un échange d'information. L'information ne peut être efficace que si les gens écoutent et, dans bien des cas, il y a surcharge d'information. Bien des gens n'ont pas ou ne prennent pas le temps de lire toute la documentation qu'ils retrouvent dans leur boîte aux lettres.

On trouvera un résumé des recommandations faites par les participants à cet atelier dans la section «Rapports sur les ateliers présentés en séance plénière,» à la page 45.

Atelier E

«Un toit pour tous»

Panélistes :	Eric Boyd Directeur exécutif Premier's Council for the Disabled
	Dr Aldred Neufeld Département de psychologie scolaire Université de Calgary
	Erla Whetham Directrice exécutive Handicapped Housing Society of Alberta
	Dale Jacobs Agent d'information Premier's Council for the Disabled
	Bob Cameron Creative Resource Consulting
	Gordon Lindstedt Operation Friendship
Facilitatrice :	Hope Hunter Directrice exécutive Boyle Street Community Services Co-op Ltd.
Secrétaire de séance :	Hazel Christenson Society for the Retired and Semi-Retired

Cet atelier a pour but d'examiner la situation de certains groupes au sein de la population d'aînés de l'Alberta qui sont difficiles à loger ou qui ont des besoins de logement spéciaux. Cette séance porte sur les besoins de groupes comme les handicapés physiques, les handicapés mentaux et les sans-abri. Les débats font ressortir les problèmes de logement auxquels ces groupes font face ainsi que des obstacles particuliers et permettent d'élaborer des recommandations visant à atténuer les problèmes cernés.

Le premier panéliste à prendre la parole est **Eric Boyd**, directeur exécutif, Premier's Council for the Disabled. M. Boyd renseigne les participants sur le conseil composé de douze membres, créé en 1988 à la suite des demandes de plusieurs organismes voulant qu'on donne aux consommateurs handicapés la possibilité de prendre part aux décisions qui touchent leur vie.

M. Boyd indique que les aînés et les personnes handicapées font face à de nombreux défis semblables lorsqu'il s'agit d'obtenir un logement convenable : l'abordabilité, l'accessibilité et des considérations de conception spéciales comme les modifications coûteuses des logements existants.

Il cite un passage d'un rapport de 1989 du conseil, intitulé «Towards A New Vision of Abilities in Alberta» :

> Les Albertains que sert le Premier's Council vivent dans une province qui

> fait face à des changements rapides : une restructuration économique et le passage à une société principalement urbaine... La province connaît des changements sociaux fondamentaux et ces... changements rendent nécessaires un examen approfondi des politiques publiques.

En ce qui a trait au logement, dit-il, le conseil espère que

> D'ici l'an 2000, les personnes souffrant d'une incapacité auront un éventail de choix de logements accessibles et abordables identique à celui que les autres Albertains acceptent comme un droit.

Au printemps de 1990, le Premier's Council a publié son plan d'action qui comprend une section complète sur les besoins de logement des personnes handicapées. Ce rapport prévoit une gamme complète de choix de logements pour les handicapés, y compris «des logements locatifs, des coopératives d'habitation, la propriété d'une maison, les foyers de groupe, les maisons approuvées offrant des chambres avec pension et une certaine surveillance, les maisons de transition et les refuges.»

M. Boyd indique que l'idéal serait que ces choix soient disponibles dans les grandes et les petites collectivités partout en Alberta. Dans chaque collectivité, les personnes souffrant d'une invalidité devraient être libres de mener le mode de vie qu'elles ont choisi et avoir accès à des services de transport et de soutien personnel.

Le plan d'action indique qu'en 1989, un répertoire spécial de logements de la ville d'Edmonton comptait 289 handicapés physiques sur sa liste d'attente. Les obstacles à l'obtention d'un logement convenable comprennent «les critères d'admissibilité rigoureux, les attitudes publiques négatives et certains règlements municipaux touchant l'occupation des sols qui sont discriminatoires.» Dans ce dernier cas, les règlements qui désignent les foyers de groupe comme une utilisation discrétionnaire des terrains peuvent permettre aux habitants des quartiers de se regrouper pour les exclure.

M. Boyd explique que le Premier's Council a relevé un autre problème, à savoir que les subventions versées aux handicapés pour le loyer sont souvent reliées à un ensemble précis de logements, «privant ainsi ces personnes de la liberté de choisir l'endroit où elles habiteront.»

Le conseil a fait une série de recommandations visant à régler les problèmes relevés. Entre autres, il recommande que 10 p. 100 des logements publics soient sans obstacles pour les handicapés.

Le Dr **Aldred Neufeld**, professeur au département de psychologie scolaire de l'Université de Calgary, accorde une attention particulière aux personnes de notre société qui sont généralement considérées comme étant au plus bas de l'échelle, soit les handicapés mentaux. En faisant cette affirmation, le Dr Neufeld rappelle une enquête récente pendant laquelle on a demandé aux répondants quel handicap ils aimeraient le moins avoir. Les résultats indiquent qu'un pourcentage élevé de personnes ont indiqué qu'elles ne voudraient pas avoir des difficultés de compréhension. Dr Neufeld fait remarquer que la société a tendance à mettre les personnes âgées dans cette catégorie. En construisant des grands établissements pour héberger les personnes âgées et d'autres pour les handicapés mentaux, on considère que la société a rejeté ces deux groupes.

Dr Neufeld fait ensuite remarquer que si une personne jouissant d'une sécurité financière se retrouve dans la catégorie des handicapés, il est fort probable qu'elle ne sera pas institutionnalisée. Il faut tenir compte de plusieurs facteurs importants dans la production de logements pour les handicapés mentaux. La condition minimale, c'est que le logement ne doit pas faire de tort aux occupants; il doit valoriser les membres, offrir des choix de genres d'hébergement et donner des occasions de participer à la vie normale de la collectivité; et, en ce qui concerne l'apparence, l'extérieur des logements devrait ressembler à celui des autres logements du quartier.

Dr Neufeld parle de plusieurs caractéristiques de la conception dont il faut tenir compte lorsqu'on achète ou construit des logements. Les occupants doivent avoir leur propre espace personnel. Il devrait y avoir plusieurs petites pièces conçues pour les conversations intimes ou des activités comme regarder la télévision. Des aires plus grandes pour les loisirs sont aussi essentielles. Il importe également que ces installations soient situées dans un quartier résidentiel afin de favoriser un sentiment d'appartenance à une collectivité.

La conférencière suivante, **Erla Whetham**, directrice exécutive de la Handicapped Housing Society of Alberta, traite de l'importance de l'équilibre dans un ensemble d'habitation. Elle est d'avis que les personnes à faible revenu devraient être intégrées dans un ensemble résidentiel hébergeant des personnes qui sont plus autonomes sur le plan financier. Elle mentionne également un modèle qui contiendrait des «logements pour les handicapés» destinés aux handicapés qui travaillent, bien que ces appartements seraient loués aux loyers du marché. Il faut se donner pour but d'assurer un équilibre entre handicapés et non handicapés et entre les personnes qui bénéficient de subventions et celles qui payent les loyers du marché. Dans un ensemble semblable, les services de soutien nécessaires aux jeunes handicapés sont assez semblables à ceux dont les aînés ont besoin.

Mme Whetham fait remarquer que de nombreuses collectivités travaillent à des projets de ce genre. Elle souligne que les promoteurs du secteur privé pourraient utiliser ce modèle et propose le recours à certaines mesures pour le rendre plus attrayant.

L'exposé porte ensuite sur des questions précises et les obstacles à la satisfaction des besoins de logement de tous. Divers exposés sont présentés par les panélistes qui ont de l'expérience de différents types de modèles de logement, puis c'est le tour de Bob Cameron, de Creative Resource Consulting, et de Gordon Lindstedt, d'Operation Friendship.

Le premier panéliste est **Dale Jacobs**, homologue d'Eric Boyd dans le groupe, qui est aussi rattaché au Premier's Council for the Disabled. M. Jacobs décrit l'Abbeywood Housing Co-operative d'Edmonton afin de donner un exemple d'une coopérative d'habitation. Cette coopérative a obtenu de l'Alberta Mortgage and Housing Corporation et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement les fonds nécessaires à la construction de 50 logements, dont 24 qui peuvent être adaptés pour les handicapés. Il explique que certains de ces logements sont subventionnés, et d'autres pas. Les occupants qui en ont besoin peuvent obtenir sur place des services de soutien. La coopérative est dirigée par les occupants eux-mêmes, de sorte qu'ils exercent un certain contrôle sur les personnes qui font le travail. En plus, il y a intégration d'handicapés et de personnes robustes dans cette coopérative.

Selon M. Jacobs, ce modèle de logement coopératif pourrait très bien fonctionner pour les aînés, puisqu'il leur offrirait les divers niveaux de soutien dont ils ont besoin et leur donnerait une certaine autorité à une époque de leur vie où ils peuvent avoir l'impression d'être de moins en moins maîtres de leur destinée. En plus, une coopérative leur permettrait de s'intégrer dans une collectivité où tous ne sont pas des aînés.

M. Jacobs recommande fortement l'intégration de différents groupes en faisant remarquer qu'on met trop souvent l'accent sur les programmes conçus pour un groupe précis, ce qui entraîne la ségrégation et l'isolement. En conclusion, il fait ressortir l'importance d'amener les services aux gens plutôt que les gens aux services, afin que les aînés puissent habiter dans leur collectivité et ne soient pas obligés de vivre dans un état de dépendance et d'isolement dans des centres d'hébergement et des foyers réservés aux aînés.

Le conférencier suivant, Dr Neufeld, présente sept principes dont il faut tenir compte dans l'aménagement de logements pour les personnes «difficiles à loger.»

- Taille — les petits immeubles et les petites grappes de logements offrent plus de souplesse et, comme ils peuvent accueillir un nombre limité de personnes, permettent aux occupants d'entretenir des relations valables les uns avec les autres.
- Beauté — il faut veiller à ce que l'ensemble d'habitation soit attrayant.
- Habitabilité — les ensembles doivent être suffisamment petits pour que les résidants s'y sentent chez eux.
- Souplesse.
- Diversité d'occupants — les occupants

devraient refléter la diversité qu'on retrouve dans notre société. Il devrait y avoir coexistence de logements pour personnes à faible revenu et de logements assortis de loyers du marché.

- Préoccupations ethniques — il devrait y avoir diversité d'ethnies dans les ensembles d'habitation.
- Milieux de vie qui défient le passage du temps — les questions et les besoins sociaux ne changent pas réellement. Certaines installations construites il y a déjà longtemps avaient été si bien conçues qu'elles demeurent fonctionnelles aujourd'hui.

Mme Whetham se dit surprise du peu d'attention qu'on a accordé à la question des services de soutien pour les personnes qui veulent vieillir chez elles. «Les gens se sentent bien dans un milieu qu'ils connaissent et veulent continuer à jouer un rôle positif dans la collectivité où ils ont vécu si longtemps.» Elle croit elle aussi que les petits ensembles sont préférables puisque les gens qui y habitent apprennent à mieux se connaître et peuvent se soutenir mutuellement.

Pour ce qui est de la conception, elle n'est pas d'accord que les logements sociaux doivent paraître «un peu pauvres.» Elle prétend qu'au lieu de construire autant de logements que nous pouvons pour un montant donné, nous devrions essayer de construire les meilleurs logements possible. Il faudra pour cela réfléchir davantage et investir l'argent à l'étape de la conception. Par exemple, beaucoup de résidants ont besoin d'auxiliaires et devraient donc disposer d'espace supplémentaire pour ces personnes. Les personnes ayant des besoins précis devraient aussi envisager la cohabitation pour héberger des personnes de soutien.

Bob Cameron, de Creative Resource Consulting, dit avoir passé vingt ans à travailler dans le domaine des soins à long terme et qu'il travaille maintenant à un projet visant à sortir les aînés des contextes institutionnels. Il décrit un projet en Alberta dans le cadre duquel on a construit une série de maisons en supposant que la pension versée par cinq ou six personnes serait suffisante pour faire les paiements hypothécaires. On a donc construit quatre maisons dans un même quartier. Les futurs occupants ont choisi les terrains en tenant compte de facteurs comme la proximité d'amis proches. Chaque résidant est chargé d'activités quotidiennes comme la cuisine et le magasinage pour la maison qu'il partage. On a pu constater que beaucoup de ces résidants fonctionnent maintenant à un niveau supérieur à celui où ils se situaient lorsqu'ils vivaient en établissement.

M. Cameron fait remarquer que même dans des cadres plus institutionnels, il est possible de diviser les logements en petits «cocons» pour qu'on s'y sente davantage chez soi. Lorsque cela est possible, les résidants devraient participer à l'exécution des tâches quotidiennes normales. Il énumère quatre étapes qu'il faut suivre pour réinstaller des personnes dans des maisons : planifier; obtenir la collaboration des gouvernements et des groupes communautaires; trouver le bon emplacement; et utiliser le système existant de financement hypothécaire.

Pour ce qui est de la construction de ces maisons, l'expérience a montré que les modèles simples sont préférables aux modèles complexes et que les maisons doivent ressembler à des «maisons ordinaires.»

Gordon Lindstedt, d'Operation Friendship, décrit un modèle de logement qu'il avait étudié et qui avait été conçu pour répondre aux besoins des sans-abri et des personnes difficiles à loger. Il s'agit d'un hôtel abandonné qui a été rénové pour les sans-abri à San Diego. M. Lindstedt recommande de «laisser les sans-abri où ils sont» parce que la rue est leur milieu communautaire. Au lieu de planifier des modèles de logement grandioses, il est d'avis qu'il serait préférable d'améliorer les services assurés à ces gens.

Les chambres de l'hôtel rénové de San Diego étaient dotées d'un lit, d'une plaque chauffante et d'une bonne serrure. Les résidents étaient chargés du soin et de l'entretien de l'immeuble et comme ils étaient capables de remplir cette tâche, ils se sentaient en quelque sorte propriétaires de leur logement. M. Lindstedt indique qu'un ensemble semblable existe au centre-ville de Toronto.

M. Lindstedt insiste sur le fait que nous devons prendre garde de ne pas imposer nos normes à d'autres personnes. Dans la plupart des cas, les marginaux des rues se sentent mieux s'ils peuvent rester dans leur collectivité. Pour ceux qui veulent des solutions de rechange, il y a en Hollande un ensemble qui semble assez prometteur. Dans ce cas, l'ensemble héberge des riches et des pauvres, des handicapés et des personnes robustes et des membres de différents groupes ethniques. Tous les services dans l'ensemble sont payés par un échange de compétences. Un ordinateur contient la liste des compétences et capacités de chaque occupant, qui sont considérées comme valant un certain nombre de points de travail bénévole. En conclusion, M. Lindstedt indique qu'il y a beaucoup de nouvelles façons d'aborder le logement des aînés qui méritent d'être examinées.

Pendant la discussion qui suit, les participants relèvent les problèmes qui peuvent survenir dans les ensembles où des personnes de 75 à 80 ans vivent avec des personnes plus jeunes de 50 à 65 ans. Dans certains cas, le groupe plus jeune amène des problèmes sociaux, comme l'alcoolisme, qui menacent le groupe de personnes plus âgées. Les participants recommandent aussi que la collectivité décharge le gouvernement de la responsabilité dans le domaine du logement des aînés. On traite du désir d'essayer d'aider les aînés à vieillir chez eux, ainsi que de la nécessité pour les individus de participer à la production d'ensembles pour les aînés. Cette participation peut être comptabilisée comme une «mise de fonds» sous forme de la main-d'oeuvre, du temps, des matériaux ou du terrain que les clients contribuent à la construction ou à la rénovation d'un logement. Le groupe fait remarquer que l'alphabétisation est un service important qui pourrait améliorer la qualité de vie de nombreux aînés.

Enfin, un participant observe qu'il manque de maisons de repos pour les résidents de foyers qui ont fait un long séjour à l'hôpital. Généralement, les foyers n'offrent pas les services de soutien nécessaires à la convalescence. Les participants font remarquer qu'un long séjour à l'hôpital entraîne parfois la location à quelqu'un d'autre de la chambre du patient au foyer, de sorte que la personne hospitalisée se retrouve sans abri à sa sortie. Il faut prendre les mesures nécessaires pour s'assurer que les aînés ont un chez-eux.

On trouvera les recommandations faites par les participants à cet atelier à la section «Rapports sur les ateliers présentés en séance plénière,» page 45.

Séance plénière

Rapports sur les ateliers présentés en séance plénière

Le matin du dernier jour de la conférence, soit le 2 mai 1990, les secrétaires de séance de chacun des cinq ateliers présentent en séance plénière les recommandations clés faites par les participants à leurs ateliers respectifs. Suivent des résumés de ces exposés.

Atelier A

«Un chez-soi»

Cet atelier a porté sur les besoins et les désirs des aînés en matière de logement, sur les nouveaux choix de logements qu'on élabore en vue de répondre à ces besoins et sur des facteurs importants comme la conception et l'emplacement. Le rapport sur cet atelier est présenté par le secrétaire de séance **Blair Turner**, directeur exécutif de la Manufactured Housing Association of Alberta and Saskatchewan. Les participants ont recommandé

- Que les Albertains favorisent la conception de logements adaptables (universels) qu'il sera possible de modifier en fonction des besoins changeants des occupants tout au long de leur vie. Entre autres, que ces modèles comprennent toujours deux chambres à coucher par logement.
- Qu'on organise pour les architectes un concours visant à favoriser l'intégration des caractéristiques de conception relevées pendant la conférence.
- Qu'on reconnaisse que, de plus en plus, les réalités financières font en sorte que nous ne pouvons nous permettre le luxe de concevoir des logements qui répondent à nos désirs aujourd'hui sans tenir compte de nos besoins futurs.
- Que les ensembles de logements pour les aînés soient adaptés à la taille et au style des collectivités et quartiers de l'Alberta où ils seront produits.
- Que les règlements de zonage et codes du bâtiment qui limitent l'éventail des choix de logements pour les Albertains âgés soient examinés et modifiés, au besoin, pour permettre le recours à des concepts de logement innovateurs comme les appartements en sous-sol et les pavillons-jardins.
- Qu'il faut prévoir des moyens de permettre aux aînés de l'Alberta de vieillir chez eux. Qu'on accorde plus d'attention à l'offre de services de soutien multiniveaux qui permettront aux aînés de demeurer plus longtemps dans leur maison.
- Qu'étant donné que les aînés ne sont pas un groupe homogène, il faut reconnaître qu'ils ont un large éventail de besoins physiques, économiques et sociaux. Que les options en matière de logement et de services de soutien pour les aînés tiennent compte de ces différences et puissent s'adapter à divers niveaux de revenu et d'incapacité.
- Qu'on favorise l'établissement de groupes d'entraide des aînés en Alberta et qu'on leur assure une aide financière pour faciliter leur croissance et leur perfectionnement, afin que les aînés puissent travailler ensemble à la planification et à la construction de leurs propres ensembles d'habitation.
- Que l'on reconnaisse que les Albertains ont des compétences et des idées en profusion qu'ils pourraient utiliser pour répondre à leurs propres besoins et créer leurs modes de logement. Il faut faire bénéficier le gouvernement de ces

compétences par l'intermédiaire de séances de formation, de consultations et de mesures de liaison.

- Qu'on reconnaisse que, trop souvent, les aînés ne sont pas au courant des nombreux programmes et services qui leur sont offerts. Les brochures ne sont pas considérées comme un moyen efficace de transmettre l'information. On conseille vivement aux fonctionnaires et aux hommes politiques de quitter leurs bureaux et de parler face à face aux aînés.
- Qu'on tienne compte des difficultés liées au transport et au manque de mobilité et qu'on planifie en conséquence.
- Qu'on coordonne les programmes entre les divers niveaux de gouvernement et le secteur privé afin d'éviter les lacunes et le dédoublement des efforts.

Atelier B
«Gain d'autonomie»

Pendant cet atelier, on a mis l'accent sur les façons d'adapter les logements aux besoins sociaux, physiques et émotifs des aînés qui désirent demeurer autonomes aussi longtemps que possible. Ces aînés comprennent ceux qui vivent dans leur propre maison ainsi que ceux qui habitent des ensembles spéciaux pour les aînés. La secrétaire de séance **Mary Anne Balsillie**, présidente de l'Alberta Senior Citizens Homes Association, résume les recommandations des participants à cet atelier. Ces derniers ont recommandé

- Que l'on donne aux aînés de l'Alberta la possibilité de participer davantage au processus de prise de décisions liées à la planification, à la sélection des emplacements et à la répartition des fonds pour le logement des aînés.
- Qu'on facilite cette participation en donnant une voix représentative plus forte au Alberta Seniors' Advisory Council et (ou) en formant des groupes de travail de personnes âgées.
- Que les aînés de l'Alberta se chargent de parrainer des séances d'information pour contrer la mauvaise communication de renseignements aux aînés dans la collectivité. Que ces séances comprennent de l'information sur les ressources gouvernementales, les choix de logements et les options en matière de services de soutien.
- Qu'on mène une enquête pour déterminer les besoins d'entretien intérieur et extérieur des maisons des aînés de l'Alberta; qu'on informe le public de ces besoins et qu'on établisse des services d'entretien dans la collectivité qui seraient payés par les utilisateurs.
- Qu'on élabore un programme d'enseignement pour les aînés, qui mettrait l'accent sur une saine alimentation et la préparation de repas équilibrés. Que ce programme soit parrainé et appliqué par les chaînes de magasins d'alimentation, les spécialistes d'économie domestique, les diététiciens, les bureaux de santé locaux et les aînés eux-mêmes.
- Que la collectivité encourage la formation d'aînés albertains en «counselling» et qu'à l'avenir, elle s'en réfère davantage aux aînés comme source d'information et de compétences.
- Que l'on reconnaisse le problème d'abus d'intoxicants parmi les aînés de l'Alberta, notamment chez les résidants de foyers pour aînés qui souffrent d'isolement et (ou) d'un manque d'autonomie.
- Qu'un plus grand nombre de programmes de commissions albertaines sur l'abus d'alcool et de drogues soient destinés aux aînés, et qu'une «méthode dure» soit intégrée dans ces programmes.
- Que l'on organise des programmes de formation, peut-être par l'intermédiaire de soins pastoraux, pour le personnel et les bénévoles de foyers pour les aînés afin de venir à bout du problème de manque de communication et de faciliter les rapports sociaux chez certains résidants.
- Que l'Alberta Council on Aging exerce des pressions sur le gouvernement et sur ceux qui planifient, construisent, gèrent et financent le logement des aînés, afin qu'ils examinent et modifient les règlements de construction et de zonage en vue d'accroître le nombre de choix offerts aux aînés.

Atelier C
«Financement»

Au cours de cet atelier, on a examiné les options financières qui existent et celles qu'on met au point actuellement pour répondre aux différents besoins financiers des aînés et pour rendre le logement abordable pour ces personnes. C'est **Daryl Kreuzer** de l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine qui présente le rapport de cet atelier. Les participants ont divisé leurs recommandations en trois grandes catégories : celles qui visent les aînés préférant vieillir chez eux; celles à l'intention des aînés qui préfèrent habiter des logements de retraite neufs; et des recommandations générales relatives au rôle du gouvernement.

Pour les aînés qui préfèrent vieillir chez eux :

- que la province fournisse plus de fonds pour les soins à domicile;
- que la province favorise une meilleure coordination des services qu'elle finance afin de permettre aux aînés de vivre de façon plus autonome;
- qu'on assure une meilleure promotion des nouveaux mécanismes financiers de la SCHL destinés aux aînés riches en biens mais pauvres en liquidités (p. ex., crédit-logement, participation à la mise de fonds et location viagère);
- que cette information soit communiquée plus efficacement grâce à la collaboration du ministère des Affaires municipales et de l'Alberta Mortgage and Housing Corporation avec la SCHL;
- que la SCHL crée une assurance des prêts hypothécaires de conversion aux termes de la *Loi nationale sur l'habitation*.

Pour les aînés qui préfèrent habiter des logements de retraite neufs :

- qu'il y ait une augmentation des associations, entre le secteur privé et le secteur public, qui s'occupent de produire et de gérer des logements neufs pour les aînés et que les gouvernements fédéral et provincial prévoient des mesures d'incitation financière pour appuyer ces associations;
- que l'on favorise la conception d'ensembles de logements qui prévoient des services multiniveaux et qu'il sera possible d'adapter en fonction des besoins;
- que l'on donne aux résidants l'occasion de se prononcer sur la conception des ensembles de logements et sur les agréments qu'ils comprendront;
- que les clubs philanthropiques contribuent davantage au financement d'installations supplémentaires comme les cuisines et les salles de loisirs;
- que l'on accorde une attention particulière aux caractéristiques de conception comme les balcons et les portes plus larges;
- que l'on prenne les mesures nécessaires à la production d'un plus grand nombre de logements de deux chambres à coucher dans les ensembles de logements neufs et existants pour les aînés;
- que la province plafonne le loyer des logements pour les aînés et le loyer proportionné au revenu;
- que le gouvernement de l'Alberta et le gouvernement fédéral versent des fonds pour la rénovation de logements existants à loyer proportionné au revenu lorsque ces derniers sont devenus physiquement ou fonctionnellement désuets.

De façon générale :

- qu'il y aurait lieu de mieux coordonner les services de logement et de santé destinés aux aînés qui sont financés par le gouvernement de l'Alberta;
- qu'il y aurait lieu d'améliorer la coordination des services, notamment dans les petites municipalités où il peut exister un écart entre les services nécessaires et ceux qui sont offerts;
- qu'il y aurait lieu que les gouvernements provincial et fédéral continuent de jouer un rôle actif dans le financement du logement pour les aînés à faible revenu;
- qu'une conférence de suivi soit organisée en 1992-1993 et que le compte rendu de la présente conférence soit distribué aux participants avant cette date afin qu'ils

puissent contrôler la mise en oeuvre de ces recommandations. Les «futurs aînés» (personnes âgées de 40 à 65 ans à ce moment-là) devraient être représentés à cette conférence.

Atelier D
«Prévoir le changement»

Il est essentiel que les aînés exercent des pressions sur le gouvernement s'ils veulent qu'il apporte des changements aux programmes et services existants. Pendant cet atelier, on a mis l'accent sur les domaines dans lesquels il faut exercer des pressions, les diverses façons dont les aînés peuvent s'organiser pour faire du lobbying et les ressources, comme les avocats, qu'ils peuvent utiliser pour les aider. **Christine Lawrence**, du Alberta Council on Aging, présente le rapport sur l'atelier D. Les participants ont recommandé

- Que l'on consulte les aînés et qu'on les encourage à faire un apport plus important au processus de logement. Il y aurait lieu de tenir une enquête auprès des aînés et futurs aînés de l'Alberta pour déterminer leurs besoins actuels et futurs de logement.
- Que l'on examine des stratégies efficaces de communication d'information sur les choix de logements et de services. On peut faciliter la communication en utilisant un langage simple et les réseaux existants, comme les journaux destinés aux personnes âgées.
- Que l'on crée des répertoires provinciaux de logements pour les zones rurales et urbaines et qu'on profite de la technologie informatique pour établir un réseau servant à répertorier les logements locatifs inoccupés pour les aînés.
- Que l'on rende plus souple les critères établis pour réglementer l'admissibilité aux logements des aînés, afin d'autoriser l'occupation de ces logements par des personnes plus jeunes et des handidapés.
- Que l'on reconnaisse la place importante que les animaux familiers occupent dans la vie de certains aînés et qu'on prévoie des logements permettant aux aînés de garder leurs animaux.
- Que le gouvernement de l'Alberta envisage de nommer un ministre qui serait chargé uniquement des questions touchant les aînés.
- Que l'on tente de s'entendre sur la définition du terme «aîné», étant donné que le vieillissement est un processus qui dure toute la vie.
- Que l'on entreprenne une évaluation de l'efficacité de la prestation de services aux aînés de l'Alberta.
- Que l'on encourage le recours aux bénévoles et aux membres des familles dans la prestation des services.
- Que l'on modifie la *Landlord Tenant Act* pour protéger les aînés de l'Alberta contre l'augmentation des loyers de logements locatifs privés, surtout pendant les périodes où il y a peu de logements inoccupés.
- Que l'on s'engage à offrir des programmes de préretraite visant à instruire et à préparer les gens et à les informer des options et des choix qu'ils devront peut-être envisager au moment de leur retraite.
- Que la société s'engage à fournir des services de soutien aux personnes qui désirent vieillir chez elles et aux aînés qui vivent dans des foyers.
- Que les installations de soins prennent la forme de centres de soins multiniveaux et que les logements privés soient la norme dans ces installations.
- Qu'on déploie des efforts pour intégrer le logement des aînés dans les quartiers.
- Que l'on apporte des changements législatifs aux codes du bâtiment afin de les rendre plus pratiques et moins restrictifs. De façon particulière, il y aurait lieu de modifier le zonage pour permettre les pavillons-jardins et les appartements en sous-sol.
- Que les résidences soient conçues de façon à les rendre faciles à adapter tout au long du processus de vieillissement.
- Que la prestation des services fondamentaux aux aînés de l'Alberta se fasse de façon équitable pour tous, quelle que soit leur situation socio-économique et où qu'ils habitent.

Atelier E
«Un toit pour tous»

Cet atelier avait pour but d'examiner de nouvelles façons de fournir des logements aux groupes d'aînés qui sont difficiles à loger ou qui ont des besoins spéciaux, comme les handicapés physiques, les handicapés mentaux et les sans-abri. Les participants ont relevé les problèmes précis auxquels ces personnes font face et ont formulé des recommandations visant à éliminer ces problèmes. Le rapport de ces constatations est présenté par la secrétaire de séance **Hazel Christenson**, de la Society for the Retired and Semi-Retired. Les participants ont recommandé

- Que des installations existantes soient rénovées pour héberger les «difficiles à loger.» Que les logements comprennent certains logements de deux chambres à coucher, des appartements pour une personne et des modèles accessibles et adaptables. En outre, que les logements rénovés soient conformes aux normes actuelles de sécurité.
- Que des soins multiniveaux soient fournis dans une même installation, lorsque cela est possible.
- Que les couples qui vivent dans un établissement et qui ont besoin de niveaux de soins différents aient la possibilité de disposer de chambres à coucher qui communiquent par une porte.
- Que les immeubles sous-utilisés soient modifiés de façon à en faire des logements innovateurs.
- Qu'un organisme de coordination serve de répertoire central de tous les logements inoccupés régionaux pour les aînés et les personnes ayant des besoins semblables qui éprouvent de la difficulté à se trouver un logement convenable.
- Que les ensembles de logements locaux soient communautaires et régis par la collectivité étant donné que l'expérience a montré que les ensembles conçus localement répondent mieux aux besoins de la collectivité.
- Qu'on assure l'égalité d'accès aux logements dans la collectivité aux personnes à faible revenu, aux membres de minorités ethniques et aux personnes qui, pour d'autres raisons, sont «difficiles à loger.»
- Qu'on donne aux groupes «difficiles à loger» la possibilité de faire un apport aux plans futurs de production de logements sociaux financés par le gouvernement de l'Alberta ou la SCHL.
- Qu'on établisse et mette à la disposition des aînés une base de données à jour sur les besoins et les options qui comprend des documents de planification et d'information, et notamment de l'information destinée aux personnes en période de transition. Il serait possible d'accéder à cette information par l'intermédiaire du personnel des programmes d'approche et des médias.
- Qu'on aborde les aînés personnellement pour leur donner des renseignements sur les choix et les options qui leur sont offerts, plutôt que de se contenter de leur remettre une brochure.
- Qu'on simplifie le zonage et les codes du bâtiment pour encourager l'entreprise privée et les particuliers à essayer d'autres modes d'hébergement et formes de logement comme les appartements accessoires et les pavillons-jardins.
- Que des modèles de démonstration d'installations nouvelles soient élaborés d'après les évaluations des besoins menées par les collectivités locales. Ces ensembles seraient petits, adaptables et locaux et produits par des particuliers, des aînés, des groupes de service et des municipalités locales grâce à un financement d'organismes gouvernementaux.
- Que l'évaluation, la planification et le règlement des problèmes se fassent au niveau local, lorsque cela est possible, conjointement par les fournisseurs et les utilisateurs.
- Qu'on offre des fonds directement aux aînés, et non pas seulement par le biais de programmes, afin qu'ils disposent du plus vaste éventail de choix possible.
- Qu'on mette au point des logements mobiles et polyvalents et des services

qu'on peut amener aux personnes dans les zones rurales, plutôt que d'amener ces gens vers les services.

- Que l'on élabore des ensembles de logements coopératifs avec l'aide financière du gouvernement, pour des logements en copropriété, des logements polyvalents à utilisation mixte et, au besoin, des établissements de soins multiniveaux.
- Que l'on cesse d'accorder la préférence à la production d'établissements selon un modèle médical et que l'on encourage les nouveaux aînés à se donner pour but de «vieillir chez eux.»
- Qu'afin de faciliter le vieillissement chez soi, on encourage le recours à de nouveaux systèmes «d'échange de services» et qu'on mette sur pied des établissements de soins de répit pour que les dispensateurs de soins puissent se reposer.

Après la présentation des rapports sur les ateliers, un groupe composé d'un représentant de chaque atelier répond aux questions des participants. Les membres du groupe sont Glen Wither, un des panélistes de l'atelier A; Gordon Watson, directeur exécutif de l'organisme Metis Urban Housing à Edmonton, représentant l'atelier B; David Stolee, un des panélistes de l'atelier C; Ornal Jorgensen, entrepreneur électricien représentant l'atelier D; et Bob Cameron, un des panélistes de l'atelier E. Les participants posent des questions et font des observations concernant les recommandations présentées.

Séance de clôture de la conférence

Conférenciers :

Bill Mann
Sous-ministre adjoint
Division du logement
Affaires municipales de l'Alberta

Doug Dennis
Directeur provincial et directeur de succursale, Edmonton
Société canadienne d'hypothèques et de logement

Joe Poss
La Voix — Le réseau canadien des aînés

Au nom de l'honorable Raymond Speaker, **Bill Mann**, sous-ministre adjoint du ministère des Affaires municipales de l'Alberta, assure les participants que M. Speaker a très hâte de connaître les avis des aînés et de toutes les parties intéressées et qu'il donnera toute son attention aux recommandations découlant de la conférence. «L'apport précieux et les compétences que chacun de vous, à titre de participant, avez contribué ont été des plus utiles à nous tous qui prenons ensemble les dispositions nécessaires pour préparer l'avenir des aînés.» Il fait remarquer que le gouvernement de l'Alberta a été heureux d'avoir l'occasion d'aider la SCHL à parrainer la conférence.

Toutefois, on ne peut trop insister sur l'importance des aînés dans la société. «L'ampleur même des chiffres témoigne de ce fait, dit M. Mann. Au cours de la dernière décennie, le nombre d'aînés en Alberta a augmenté d'environ 30 p. 100. Il s'agit d'une hausse spectaculaire lorsqu'on la compare à l'augmentation de 14 p. 100 seulement de la population totale.»

En outre, M. Mann indique que le nombre croissant d'aînés continuera de présenter un défi pour la province tout au long de la prochaine décennie. «On s'attend à ce que le nombre d'aînés augmente au même rythme, ou à un rythme encore plus rapide, jusqu'en l'an 2000.»

M. Mann, prédit qu'à l'avenir, les aînés voudront et exigeront plus de choix de logements et que les gouvernements devront réagir. Il décrit cette conférence comme un moyen de «se préparer à l'avenir dès maintenant et de poser les bases sur lesquelles nous pourrons bâtir un meilleur avenir pour les aînés de l'Alberta.»

En se reportant au thème de la conférence, «Passons à l'action», M. Mann dit être heureux «de voir les nombreuses idées et solutions de rechange qui ont été proposées» pendant les débats en atelier. Il fait ressortir les questions qu'il juge les plus dignes d'attention : la réaffirmation de l'importance de l'abordabilité et de l'accessibilité du logement ainsi que de l'équité; la question de l'amélioration de la communication avec les aînés; la participation des aînés au processus de planification du logement; la mise au point d'une vision à plus long terme pour les aînés dans le domaine du logement; et la nécessité de complexes résidentiels multiniveaux pour les aînés.

> Nous avons l'intention de bien tenir compte de ces idées pendant la planification des mesures visant à répondre aux besoins futurs de nos aînés... Je crois que ces idées déboucheront sur des mesures concrètes et je vous suggère de prendre aussi une attitude positive et de croire que ces idées seront importantes pour le processus à long terme. Elles constituent une des nombreuses étapes qu'il nous faudra franchir pour opérer tous les changements nécessaires.

En parlant de la demande de l'honorable Ray Speaker, pendant la séance d'ouverture, à savoir que les participants indiquent s'ils préféraient les logements d'une ou de deux chambres à coucher, M. Mann fait remarquer qu'il est évident, d'après les recommandations, que les aînés préféraient des logements de deux chambres à coucher.

En conclusion, le sous-ministre adjoint remercie de nouveau les participants à la conférence et réitère l'appui de l'Alberta à l'égard du processus de consultation. Au nom de la province, M. Mann «se montre en faveur de la tenue d'une conférence dans deux ou trois ans pour mettre toutes les parties intéressées au courant des progrès réalisés et des changements en cours.»

Doug Dennis, directeur provincial (Alberta) de la SCHL, prend la parole au nom de l'honorable Alan Redway, ministre d'État (Habitation). M. Dennis reprend l'idée d'un suivi à la conférence, exprimée par M. Mann. Il indique que «le but de la conférence était de fournir un lieu de rencontre pour apprendre et pour partager des idées afin de répondre aux besoins de logement des aînés. Les résultats de cette conférence seront combinés à ceux de conférences régionales semblables dans tout le pays. Les gouvernements des deux niveaux ont manifesté leur volonté de répondre aux besoins qui ont été cernés pendant chacune de ces conférences.»

Au niveau local, il explique que les résultats de cette conférence feront l'objet de discussions au sein d'un comité conjoint sur l'abordabilité du logement dont font partie l'Alberta Mortgage and Housing Corporation, le ministère des Affaires municipales et la SCHL. M. Dennis assure les participants qu'à l'échelle nationale, les résultats influeront sur les stratégies futures de la SCHL. Il souligne les nombreux changements qui ont déjà eu lieu par suite des consultations Habitat et de la conférence de 1988 tenue à Halifax, intitulée «Logements pour les Canadiens âgés : Les choix.»

Il mentionne les dix premiers principes du document *Habitat* et donne des exemples des mesures déjà prises par la SCHL. Relativement au premier principe, à savoir que les aînés veulent participer au processus, M. Dennis fait remarquer qu'au cours de la dernière année, la SCHL a rencontré des membres de collectivités représentant toute une gamme de besoins, y compris ceux des aînés. La SCHL a aussi donné suite au deuxième principe, à savoir que les aînés veulent demeurer autonomes aussi longtemps que possible, par l'intermédiaire de son Programme d'aide à la remise en état des logements, dont une grande partie des fonds sont versés aux aînés pour les aider à demeurer dans leur maison.

M. Dennis décrit brièvement d'autres initiatives de la SCHL visant à répondre aux besoins des aînés, y compris le programme Abordabilité et choix toujours. Ce programme vise à encourager la suppression des obstacles sous forme de règlements qui interdisent de nouveaux modes de logement, comme le pavillon-jardin (ou le logement volant) et le logement polyvalent, ainsi qu'à simplifier le processus d'approbation. Ce programme de réforme de la réglementation durera quatre ans et sera géré conjointement par la Fédération canadienne des municipalités, l'Association canadienne des constructeurs d'habitations et l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine.

M. Dennis décrit d'autres changements, comme les programmes s'attaquant à la question de l'accessibilité et de l'adaptabilité et l'augmentation du nombre d'options offertes pour permettre aux aînés d'exercer leur choix.

M. Dennis termine en remerciant les participants. «Vos efforts ont été précieux et continueront d'influer sur ce que fait le gouvernement. Il reste encore beaucoup à faire; nous ne faisons que commencer. Mais avec votre aide, nous poursuivrons nos efforts.»

Joe Poss, de La Voix — Le réseau canadien des aînés, termine la conférence en parlant au nom du comité de programme. M. Poss se montre reconnaissant pour le dur travail et la participation de tous les conférenciers, panélistes, facilitateurs et secrétaires de séance. Il fait remarquer que «les conférences n'ont pas lieu par hasard. Le succès d'une conférence se mesure à la quantité de travail qu'y consacrent un grand nombre de personnes, et cette conférence ne fait pas exception.»

Remerciements

La Société canadienne d'hypothèques et de logement et l'Alberta Mortgage and Housing Corporation, qui ont parrainé conjointement la conférence, aimeraient remercier les membres du comité de programme, les conférenciers, les panélistes, les facilitateurs et les secrétaires de séance de leur aide pendant la planification, la coordination et la réalisation de la conférence «Passons à l'action — Les enjeux du logement des aînés.» Elles désirent aussi remercier Harry Boddington pour le temps qu'il a consacré à se préparer à son rôle de président de la conférence. Malheureusement, une blessure subie juste avant la conférence a empêché M. Boddington de remplir ce rôle. Les coparrains désirent reconnaître l'excellent travail de direction qu'a fait Helen Fischer-Morrison, qui a assumé à la dernière minute les tâches de la présidence de la conférence.

On trouvera à l'annexe A les noms des membres du comité de programme et, à l'annexe B, un index des conférenciers. C'est surtout aux efforts et à l'engagement de ces personnes que la conférence doit son succès. Les coparrains de la conférence aimeraient aussi remercier la Société IPAC Marketing and Research Inc. de Regina (Saskatchewan) qui a produit le compte rendu de la conférence.

Annexe A

Membres du comité de programme

MARY ANNE BALSILLIE
Alberta Senior Citizen Association

HAZEL CHRISTENSON
Society for the Retired and Semi-Retired

BARBARA CLOUGH
SCHL, Succursale d'Edmonton

LESLEY CONLEY
Fédération de l'habitation coopérative du Canada

WANDA CREE
Seniors Advisory Council for Alberta

WALLY FRANKS
Légion royale canadienne

DAVID HILLER
Association des compagnies de fiducie du Canada

DARYL KREUZER
Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine

CHRISTINE LAWRENCE
Alberta Council on Aging

MARY LAYMAN
Alberta Mortgage and Housing Corporation

BRIAN MAGEE
Ministère des Affaires municipales de l'Alberta

HEATHER MASH
Kerby Centre

MIKE MEYER
Association canadienne des constructeurs d'habitations

HELEN FISCHER-MORRISON
Association canadienne de gérontologie

LORENCE MYGGLAND
Association canadienne de soins à long terme

JOSEPH POSS
La Voix — Le réseau canadien des aînés

FRED ROACH
Association des banquiers canadiens

CORRINE SCHALM
Alberta Health Long-Term Care

BLAIR TURNER
Manufactured Housing Association
of Alberta and Saskatchewan

Annexe B

Index des conférenciers

Allan, Larry	Atelier D
Balsillie, Mary Anne	Rapports sur les ateliers
Blackie, Norman	Allocution thématique
Boyd, Eric	Atelier E
Cameron, Bob	Atelier E
Christenson, Hazel	Rapports sur les ateliers
Dennis, Doug	Séance de clôture
Engelmann, Mary	Atelier B
Fischer-Morrison, Helen	Séance d'ouverture
Golden, Soeur Jean	Atelier B
Jacobs, Dale	Atelier E
Kreuzer, Daryl	Rapports sur les ateliers
Lawrence, Christine	Rapports sur les ateliers
Lindstedt, Gordon	Atelier E
Mann, Bill	Séance de clôture
McKay, Sheila	Séance d'ouverture
Myette, Denis	Atelier C
Neufeld, Aldred	Atelier E
Orn, Don	Atelier B
Poss, Joe	Séance de clôture
Prins, Kees	Atelier D
Redway, Alan	Séance d'ouverture
Scott, Steve	Atelier A
Speaker, Ray	Séance d'ouverture
Stolee, David	Atelier C
Swersky, Gerry	Atelier D
Turner, Blair	Rapports sur les ateliers
Wardle, Robert	Atelier D
Waugh, James	Atelier A
Whetham, Erla	Atelier E
Wither, Glen	Atelier A
Wood, Ruth	Atelier C

Annexe C

Renseignements pour ceux qu'intéresse le logement du troisième âge

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a demandé à Heather Lang-Runtz de rédiger le document suivant destiné à fournir des renseignements à ceux qui s'intéressent au logement du troisième âge au Canada.

Table des matières

I. **Introduction** C-3

La population vieillissante du Canada

Répondre aux besoins d'une population vieillissante

II. **Aide au logement** C-4

Le rôle du gouvernement fédéral

Coopération fédérale-provinciale

Initiatives du gouvernement de l'Alberta

Initiatives des gouvernements locaux

Rôle des associations nationales et des associations de logements publics

III. **Options de logement** C-12

Options permettant de vieillir sur place

Options permettant d'habiter à proximité de sa famille et de ses amis

Options permettant d'habiter en compagnie de ses pairs

I. Introduction

La population vieillissante du Canada

Le plus important des changements démographiques dans la société nord-américaine est le vieillissement rapide de la population. Il en résultera des défis pour les secteurs public et privé au cours des 50 prochaines années.

On estime qu'il y a actuellement plus de trois millions de Canadiens qui ont 65 ans et plus. Le segment des aînés croît à un rythme beaucoup plus rapide que le reste de la population. Les 65 ans et plus croîtront à un rythme très rapide au cours des décennies à venir, surtout après l'an 2011, date où la génération du «baby boom» atteindra cet âge. On prévoit que le nombre des personnes de 75 ans et plus triplera, en partie en raison d'une espérance de vie accrue.

Bon nombre d'aînés de 75 à 84 ans peuvent commencer à avoir besoin de soins spéciaux et de soutien, tandis que les aînés plus jeunes peuvent n'avoir besoin que d'un contrôle médical et d'une surveillance occasionnelle. La majorité des membres de la cohorte des 85 ans et plus peut avoir besoin de divers services médicaux, de surveillance et d'alimentation, de médicaments, de même que d'aide en matière de logement, de revenu et des activités de la vie quotidienne.

Les projections révèlent également que les personnes de 75 ans et plus devront recourir à une population relativement plus petite et plus jeune pour les divers appuis sociaux dont ils ont besoin.

Répondre aux besoins d'une population vieillissante

Environ 85 p. 100 des personnes de 65 ans et plus sont parfaitement autonomes dans leur propre collectivité. Mais certaines d'entre elles ont besoin d'une certaine aide externe pour faire face aux tâches de la vie quotidienne, tandis que d'autres peuvent n'avoir aucune autonomie.

Traditionnellement, ce sont les membres de leurs familles, surtout les filles, qui assuraient la plupart des services aux personnes âgées. Toutefois, ce scénario se modifie et on recourt aux services communautaires, car un plus grand nombre de femmes entrent dans la population active.

Partout au Canada, on s'est occupé d'accroître et d'améliorer les services communautaires pour les aînés. Cependant, les services offerts varient considérablement d'une province et d'une localité à l'autre.

Les services à domicile sont souvent subventionnés par les ministères provinciaux de la Santé et des Services communautaires ou sociaux et bénéficient de l'aide du gouvernement fédéral par l'entremise du Régime d'assistance publique du Canada. Les services dits à domicile peuvent comprendre : des équipes médicales communautaires, des travailleurs sociaux, des planificateurs de réinsertion sociale, des soins aigus et chroniques à domicile, une aide ménagère intégrée pour les personnes âgées fragiles, des agences communautaires de soutien à domicile, l'aide familiale, les infirmières et thérapeutes visiteurs, les popotes roulantes, les services d'escorte, les transports et les programmes de jour. Les agences communautaires ou locales peuvent fournir des renseignements et des centres d'acheminement, des centres destinés aux aînés et des agences familiales.

À l'autre extrémité du spectre, on trouve les installations de soins à long terme pour les aînés qui ont besoin de surveillance et de soins intensifs. Dans les institutions résidentielles, le résident doit pouvoir être autonome; dans les centres d'hébergement, le résident a besoin d'au moins une heure et demie de soins infirmiers chaque jour. On s'occupe également de plus en plus d'aménager des installations communautaires pour permettre aux aînés d'avoir accès à divers types de programmes.

Etant donné que la plupart des aînés préfèrent habiter chez eux ou dans un cadre qui leur assure une certaine autonomie, il est devenu extrêmement important d'offrir un logement suffisant, approprié et abordable. En fait, la gamme des options de logement offertes ou assurées par divers groupes du secteur public et du secteur privé a connu une croissance spectaculaire au cours des 30 dernières années. (On trouvera un bref résumé de ces options au troisième chapitre, «Options de logement.»)

II. *Aide au logement*

Le vieillissement de la population, s'ajoutant à une baisse du taux de mortalité, a des conséquences graves pour ceux qui fournissent les services médicaux, les services sociaux et le logement. Dans le domaine du logement, cette situation démographique présente des défis et des occasions aux gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux, de même qu'aux organismes privés et sans but lucratif.

Le rôle du gouvernement fédéral

Au Canada, l'aide au logement est assurée aux personnes âgées au moyen de divers instruments, depuis des subventions jusqu'à des mesures non monétaires. Depuis l'adoption de la Loi nationale sur l'habitation (LNH) dans les années 40, le gouvernement fédéral utilise une société d'État, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour appliquer les programmes fédéraux d'aide au logement.

La SCHL aide les ménages dans le besoin qui ne peuvent obtenir un logement abordable, de taille et de qualité suffisantes, dans le marché libre. Cet organisme fédéral de logements est chargé d'administrer quelque 343 750 logements sociaux et lits destinés aux familles, aux Canadiens âgés et aux groupes présentant des besoins spéciaux, y compris environ 7 300 logements coopératifs bénéficiant d'un prêt hypothécaire indexé. En outre, la SCHL assure également une orientation nationale pour l'administration de 248 784 logements publics par les provinces.

En 1990, la SCHL dépensera 1,8 milliards de dollars, la plus grande partie de ce budget étant destinée aux activités de logement social.

Coopération fédérale-provinciale

Pour améliorer la coopération fédérale-provinciale, le gouvernement fédéral a mis sur pied en 1984-85 un processus de consultation qui comportait des discussions poussées avec les provinces et les territoires. Ces discussions portaient sur des façons de coordonner les mesures fédérales et provinciales, de réduire le double emploi entre les deux ordres de gouvernement et de favoriser une participation accrue des provinces à la planification, à l'application et au financement du logement social.

Cette collaboration est avantageuse pour les deux ordres de gouvernement. Le gouvernement fédéral est assuré, par une collaboration accrue et permanente entre lui et les provinces et par une planification conjointe, de l'utilisation la plus efficace et d'un meilleur ciblage des ressources disponibles. Les gouvernements provinciaux et territoriaux peuvent mieux cibler les programmes de logement social en fonction des besoins régionaux.

Les accords globaux et les accords de mise en oeuvre conclus avec les provinces et territoires participants exposent les devoirs de chaque partie, les conditions de l'administration par la province, les dispositions financières (y compris le partage des coûts), les groupes-cibles qui doivent être desservis par les programmes et des devis détaillés des programmes.

Toute l'aide accordée par ces programmes à frais partagés est ciblée sur les ménages canadiens qui éprouvent les besoins les plus impérieux. Ces ménages habitent des logements de mauvaise qualité ou surpeuplés, car ils n'ont pas les moyens de se procurer un logement de taille et de qualité suffisantes, ou bien ils habitent des logements de qualité et de taille suffisantes, mais au prix de problèmes d'abordabilité.

Voici une brève description de ces programmes fédéraux-provinciaux :

- **Programme de logement sans but lucratif** — Ce programme est destiné à venir en aide aux ménages nécessiteux qui ne peuvent obtenir des logements locatifs appropriés et abordables dans le marché privé. À cette fin, le programme aide les organismes qui conviennent de fournir des logements aux ménages éprouvant des besoins impérieux. L'aide est également offerte aux organismes de parrainage publics ou privés sans but lucratif pour la construction ou l'achat de logements qu'ils administreront et dont ils seront propriétaires. Là où il existe un besoin, des logements peuvent être construits expressément pour les Canadiens âgés qui, comme d'autres ménages habitant des logements sans but lucratif, versent un loyer proportionné au revenu.

- **Programme de supplément-logement** — Ce programme vient en aide aux locataires éprouvant des besoins impérieux, y compris des personnes âgées, en subventionnant les loyers dans des immeubles locatifs du marché ou des coopératives qui correspondent aux normes minimales de propriété de la SCHL. Les propriétaires-bailleurs reçoivent la différence entre le loyer versé par le client et le loyer convenu du marché; les clients versent un loyer proportionné au revenu.
- **Programme d'aide à la remise en état des logements** — L'aide prend la forme d'un prêt, susceptible de remise partielle, permettant aux propriétaires-occupants éprouvant des besoins impérieux de réparer, de rénover ou d'améliorer leur logement de façon à atteindre un niveau minimum de santé et de sécurité.
- **Programme d'aide à la remise en état des logements pour les handicapés** — Les fonds provenant de ce programme servent à aider les propriétaires-occupants ou les propriétaires-bailleurs à modifier leur immeuble en fonction des personnes handicapées. Les propriétaires-occupants reçoivent un prêt susceptible de remise, dont le montant dépend du revenu du ménage. De même, les propriétaires-bailleurs sont admissibles à un tel prêt, pourvu qu'ils conviennent d'accepter un plafond de loyer pour les logements modifiés.
- **Programme de réparations d'urgence** — Des contributions sont fournies aux clients admissibles qui habitent des logements ruraux de mauvaise qualité en vue de réparations d'urgence nécessaires pour éliminer les risques pour la santé et la sécurité.
- **Logements pour les Indiens dans les réserves** — Le Programme de logement sans but lucratif et le Programme d'aide à la remise en état des logements sont offerts dans les réserves, sans différence quant à l'aide offerte. Dans le cadre du Programme de logement sans but lucratif, l'aide est accordée aux conseils de bande et à des groupes indiens sans but lucratif pour la construction de logements dans les réserves; cette aide prend la forme d'une assurance-prêt hypothécaire sur les coûts d'immobilisations de l'ensemble. Les prêts sont consentis par des prêteurs agréés, à qui le ministère des Affaires indiennes et du Nord (MAIN) offre une garantie ministérielle. On offre également une réduction du taux d'intérêt à 2 p. 100. C'est la SCHL qui applique les programmes tandis que le MAIN se charge de la planification et de l'affectation des budgets.
- **Programme de logement sans but lucratif pour les autochtones urbains** — L'aide est accordée aux ménages autochtones urbains qui éprouvent des besoins impérieux de logement; des cibles spéciales ont été établies pour les autochtones. Destinée aux logements locatifs sans but lucratif ou aux logements coopératifs, l'aide est proportionnée, de telle sorte que les locataires ne consacrent au loyer qu'un pourcentage préétabli du revenu du ménage.
- **Programme d'accession à la propriété, de location avec option d'achat et de logement locatif pour les ruraux et les autochtones** — L'aide est destinée aux familles et aux particuliers admissibles (ceux qui éprouvent des besoins impérieux de logement) dans les régions rurales et dans les localités de moins de 2 500 personnes, afin de leur permettre d'obtenir un logement approprié et abordable à titre de propriétaires ou de locataires. L'aide assure que les propriétaires ou locataires ne paient pas plus qu'un pourcentage préétabli de leur revenu pour le logement. Les propriétaires doivent fournir une mise de fonds de 10 p. 100.

Les programmes de logement social du gouvernement fédéral sont également offerts aux sans-abri : le Programme de logement sans but lucratif crée des logements ou des lits permanents dans des installations nouvelles et existantes, dont certains sont destinés aux célibataires à faible revenu, aux chômeurs, aux petits salariés et aux travailleurs à temps partiel; le Programme de logement pour les autochtones urbains comporte la création de nouveaux logements, y compris des auberges, destinés aux ménages autochtones à faible revenu dans les centres urbains; enfin, le supplément-logement est offert à des particuliers habitant des logements locatifs privés ou coopératifs. Au cours de l'Année internationale du logement des sans-abri (1987), la SCHL a engagé 1,7 million de dollars pour la recherche en vue de mesurer la portée du phénomène des sans-abri, d'en préciser les causes, de dégager des solutions et d'étudier de nouvelles démarches.

Programmes fédéraux appliqués par la SCHL

En plus des programmes à frais partagés par les gouvernements fédéral et provinciaux dont nous avons déjà parlé, le gouvernement fédéral applique plusieurs autres programmes par l'entremise de son organisme de logement, la SCHL, et s'occupe de diverses entreprises de recherche et de développement. D'une façon ou d'une autre, directement ou indirectement, ces mesures influencent le logement pour la population âgée du Canada.

- **Programme fédéral des coopératives d'habitation** — L'actuel programme des coopératives d'habitation a été lancé en 1986, à titre expérimental pour cinq ans. Au moyen d'un prêt hypothécaire indexé — instrument hypothécaire novateur jamais utilisé auparavant en Amérique du Nord — on accorde une aide aux ménages à revenu modeste incapables d'avoir accès à la propriété pour leur permettre d'acquérir la sécurité d'occupation. Les groupes admissibles à l'aide sont des organismes sans but lucratif constitués en sociétés qui fournissent des logements à leurs membres, dont bon nombre peuvent être des aînés. Des prêts sans intérêt ou des fonds pour l'élaboration de projet, pouvant atteindre 500 000 $, sont assurés pour l'élaboration des projets. Le taux d'intérêt se calcule d'après le rendement réel souhaité par le prêteur plus un taux variable, rectifié en fonction de l'indice des prix à la consommation.
- **Titres hypothécaires** — Des certificats de placement semblables à des obligations gouvernementales, appelés titres hypothécaires, donnent un rendement plus élevé que les obligations parce qu'elles représentent les intérêts d'un ensemble de créances hypothécaires résidentielles de premier rang assurées aux termes de la LNH. La plus petite coupure est de 5 000 $ (un bloc des titres hypothécaires a une valeur d'au moins deux millions de dollars). On assure aux investisseurs un taux de rendement intéressant, une liquidité élevée et des versements mensuels de principal et d'intérêt garantis par la SCHL. Pour les émetteurs, les titres hypothécaires représentent une nouvelle source de fonds pour les prêts résidentiels et un nouveau placement sûr pour leurs clients. Les propriétaires éventuels bénéficient de prêts hypothécaires à plus long terme et d'une plus grande stabilité du marché hypothécaire. Les titres hypothécaires signifient également un accroissement de la confiance des consommateurs et de l'activité des secteurs de la construction et de l'immobilier, deux avantages pour le marché résidentiel. Ces titres sont offerts à tous ceux qui désirent les acheter, y compris les retraités, par les courtiers en placement, les banques, les sociétés de fiducie et d'autres institutions financières.
- **Assurance-prêt hypothécaire** — La SCHL assure les prêteurs agréés aux termes de la LNH contre le défaut de paiement des versements hypothécaires par les emprunteurs. L'emprunteur obtient un prêt hypothécaire auprès d'un prêteur agréé; un droit de demande et une prime sont versés à la SCHL pour l'assurance-prêt hypothécaire. Si le créancier ne s'acquitte pas de ses obligations et si la situation ne peut être résolue, le prêteur acquiert la propriété au moyen de recours judiciaires. Après la cession du titre à la SCHL ou la vente pour déficit résiduaire, le prêteur présente une demande de règlement au Fonds d'assurance hypothécaire pour couvrir les pertes définies. L'assurance LNH facilite à tous les Canadiens l'accès à la propriété en leur permettant d'acheter une maison avec une mise de fonds minimale de 10 p. 100.
- **Mesures de recherche et de développement** — Outre ces subventions directes et ces programmes hypothécaires accessibles aux personnes âgées, la SCHL accorde également une aide «moins évidente» de diverses façons. En

particulier, la SCHL a mis en place diverses mesures, plusieurs en collaboration avec les organismes provinciaux de logement et le secteur privé, qui visent à élargir la gamme des choix de logement offerte aux Canadiens âgés; il s'agit notamment d'un programme biennal de prix d'excellence en matière de logement, de projets-pilotes (p. ex. les pavillons-jardins), de l'élaboration de plusieurs modèles de recherche et de simulation pour la prévision des tendances, de la publication de divers documents de recherche et de l'application d'études de recherche.

Ces mesures ne sont pas administrées isolément. Le Comité de recherche sur le logement de la SCHL, qui comprend des représentants des gouvernements fédéral, provinciaux et municipaux, des organismes sans but lucratif et de l'industrie, se réunit deux fois par année pour parler de la recherche sur le logement au Canada. Ses principaux objectifs sont de dégager les problèmes en matière de logement, d'échanger des idées sur les orientations et les priorités, de sorte que les ressources restreintes de recherche puissent être concentrées sur les questions fondamentales, stimuler l'investissement pour la recherche et le développement et réduire au minimum le double emploi.

Autres programmes fédéraux

- **Le Programme pour l'autonomie des anciens combattants,** administré par le ministère des Affaires des anciens combattants, vise à aider les anciens combattants à maintenir ou à améliorer leur qualité de vie. Plus précisément, on leur accorde des fonds pour les aider à demeurer en santé et autonome dans leur propre foyer et leur propre localité.
- Par l'entremise du **Régime d'assistance publique du Canada,** administré par Santé et Bien-être Canada, le gouvernement fédéral partage avec les provinces et territoires le coût de l'aide aux personnes dans le besoin, y compris les personnes âgées. L'aide peut comprendre des aliments, le logement ou les soins dans des centres d'hébergement.
- **Le Programme d'aide à l'autonomie des aîné(e)s** finance des groupes sans but lucratif qui organisent des projets visant à améliorer l'autonomie et la qualité de vie des personnes âgées.

En outre, dans le cadre des **Programmes de financement et des programmes établis et de péréquation,** des dispositions intergouvernementales de financement ont été prises pour, notamment, l'assurance-hospitalisation, l'assurance-santé et les soins de santé prolongés. Le financement des programmes de service social et de santé est donc partagé par les gouvernements fédéral et provinciaux, le fédéral finançant les services médicaux et de santé assurés par Santé nationale et Bien-être social Canada. Cette source de financement est également utilisée pour financer la composante de soins de divers ensembles de logements pour les personnes qui présentent des besoins particuliers, bien que la SCHL facilite le financement du coût total de l'ensemble au moyen de l'assurance-prêt hypothécaire. Le financement provincial est généralement destiné aux programmes sociaux et aux programmes de santé.

Initiatives du gouvernement de l'Alberta

Bien qu'on s'attende à ce que les pourcentages provinciaux des personnes de 65 ans et plus ressemblent davantage à la moyenne nationale à la fin du siècle, il ne semble pas que ce sera le cas de l'Alberta. On s'attend à ce que le vieillissement de la population procède moins rapidement dans cette province. En 1986, la proportion d'aînés de l'Alberta se situait bien en deçà de la moyenne nationale, la province ne comptant que 8 aînés par 100 résidants.

Toutefois, le logement des aînés demeure une priorité pour le gouvernement de l'Alberta. Sous les auspices du Comité de coordination interministérielle pour les aînés, un éventail complet de services est offert aux aînés de l'Alberta. Ce comité provincial chargé de coordonner tous ces services comprend des représentants des ministères suivants : Études supérieures, Consommation et Corporations, Santé, Affaires municipales, division du logement des Affaires municipales, Loisirs et Parcs, Secrétariat des aînés, Services sociaux, Transport et Services publics et Condition féminine.

Programmes de logement provinciaux pour les aînés

Par l'intermédiaire de la division du logement du ministère des Affaires municipales, le gouvernement de l'Alberta offre divers programmes de logement et services destinés aux aînés ou dont ils peuvent se prévaloir.

En plus de partager avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement les frais d'exploitation de quelque 36 000 logements sociaux, la division du logement du ministère des Affaires municipales de l'Alberta encourage l'élaboration de projets innovateurs du secteur privé pour les personnes qui ont les moyens d'y habiter et continuera de produire des logements subventionnés lorsque cela est nécessaire.

Par l'intermédiaire de ces importants programmes de logement social, la division du logement aide les Albertains, y compris les aînés, à obtenir des logements abordables et convenables. Dans le cadre de ces programmes, elle gère environ 24 000 logements pour les aînés, participe à l'amélioration des foyers pour personnes âgées et subventionne les loyers de logements admissibles.

Programmes de logement social

- **Programme de foyers pour les aînés** — La province offre un financement des immobilisations et une subvention annuelle pour aider les fondations à combler les déficits d'exploitation, et coordonne la construction des logements.

  Dans des circonstances spéciales, la Société canadienne d'hypothèques et de logement peut aussi aider à amortir les coûts en immobilisations des ensembles ou à combler les déficits d'exploitation.

  Les fondations des aînés gèrent les ensembles et aident à payer les frais d'exploitation.

  En vertu du Programme de soins de répit ou de relève pour les vacances, il se peut que ces foyers offrent un hébergement temporaire. En plus, les commissions de santé locales assurent des services de soins à domicile.
- **Programme de logements autonomes pour les aînés** — Ce programme vise à offrir un financement des immobilisations et une aide pour la construction d'ensembles de logements abordables pour les aînés, qui seront exploités et entretenus par un organisme de parrainage sans but lucratif. La division du logement verse aussi une subvention annuelle pouvant correspondre à entre 30 p. 100 et 100 p. 100 du déficit d'exploitation; la SCHL offre une subvention annuelle pouvant atteindre 70 p. 100 des pertes d'exploitation. Les locataires de ces ensembles doivent être mentalement et physiquement autonomes et sont choisis en fonction de leurs besoins et de leur revenu. Les loyers correspondent à 25 p. 100 du revenu du ménage, y compris le revenu provenant des pensions.
- **Programme d'aide aux foyers** — Une aide financière sous forme d'une subvention (correspondant à jusqu'à 50 p. 100 du déficit d'exploitation) est versée aux fondations de foyers qui ont des déficits. Cette subvention a pour effet de réduire le montant que les municipalités participantes doivent verser pour combler le déficit.
- **Programme de garanties prolongées pour les foyers** — Pour remédier aux défauts de conception ou de construction qui apparaissent après la fin de la période de garantie du constructeur, ou pour améliorer les systèmes de sécurité, une aide financière est fournie sous forme de subvention. En fin de compte, ce programme a pour but d'accroître la durée utile des foyers pour les aînés.
- **Programme d'amélioration des foyers en fonction des codes de sécurité et de protection des bâtiments** — Dans le cadre de cet autre programme dont le but est d'accroître la sécurité et la durée utile du bâtiment, des fonds sont affectés pour payer le coût de la correction des défauts relevés par les autorités locales chargées de la prévention des incendies et des programmes de sécurité. La division vise particulièrement à s'assurer que les foyers plus anciens sont conformes aux codes de sécurité incendie et aux règlements de sécurité actuels.

- **Programme de régénération des foyers** — En tout, 72 foyers construits avant 1971 seront modernisés, agrandis et améliorés de façon à les rendre conformes aux codes de sécurité et de protection des bâtiments. Le programme durera cinq ans et coûtera 125 millions de dollars.
- **Programme d'aide aux locataires âgés** — Des subventions annuelles sont offertes aux aînés de 65 ans et plus et aux veufs et veuves de 55 à 64 ans qui occupent des logements loués ou qui sont propriétaires-occupants d'une maison mobile située sur un terrain loué. Les niveaux d'aide sont les suivants : 1 200 $ pour les aînés louant un logement non subventionné; 600 $ pour ceux qui louent un logement subventionné; et 1 000 $ pour les aînés qui sont propriétaires-occupants d'une maison mobile située sur un terrain loué.
- **Programme d'aide aux foyers uniques** — Pour aider les foyers privés admissibles à payer une partie de leur déficit d'exploitation, le gouvernement verse des subventions correspondant à 75 p. 100 des déficits justifiables, jusqu'à concurrence de 5,30 $ par résidant par jour. (Les déficits justifiables correspondent à la différence entre les recettes provenant des contributions des résidants et les autres revenus, et les coûts admissibles des soins et des services.) Pour être admissibles, les foyers doivent offrir un hébergement à long terme aux aînés, assurer un niveau de soins qui se situe entre ceux que donnent les foyers et les centres d'hébergement et doivent appartenir à un organisme sans but lucratif ou être gérés par un tel organisme.
- **Projet de démonstration de pavillons-jardins** — Jusqu'à trois pavillons-jardins sont présentement occupés dans la ville de Lethbridge et dans le comté de Parkland. Le projet a pour objectif d'évaluer la mesure dans laquelle ce choix de logement convient aux aînés frêles et de faire des recommandations à cet égard. À la suite de ces projets de démonstration, le gouvernement de l'Alberta espère mettre en oeuvre un processus d'approbation provincial-municipal conjoint pour mettre en place des pavillons-jardins pour les aînés et contrôler leur utilisation.
- **Programme de systèmes d'identification médicale d'urgence** — Les locataires aînés à revenu faible et modéré qui ont besoin de systèmes d'identification médicale d'urgence peuvent recevoir une aide dans le cadre de ce programme qui a été conçu afin de permettre aux aînés de continuer à vivre chez eux de façon autonome pendant une plus longue période. Le gouvernement souhaite réduire la nécessité d'une institutionnalisation prématurée. Les demandeurs admissibles reçoivent d'un organisme approuvé un dispositif médical d'urgence approuvé dont la valeur ne dépasse pas 700 $.

  En plus, des subventions d'un montant maximal de 20 000 $ chacune sont offertes aux groupes sans but lucratif qui désirent établir ou étendre des réseaux d'urgence médicale.
- **Programme de réduction d'impôt foncier pour les propriétaires-occupants âgés** — En vertu de ce programme, les propriétaires-occupants âgés qui sont jugés admissibles peuvent faire payer la totalité de leur taxe provinciale pour l'éducation par le gouvernement et, *en plus*, bénéficient d'une réduction supplémentaire. Le programme vise à réduire les impôts fonciers s'appliquant aux maisons individuelles ou multifamiliales, aux maisons mobiles ou aux propriétés agricoles.
- **Programme d'encouragement à l'autonomie pour les aînés** — Les propriétaires-occupants aînés à revenu faible et modéré peuvent recevoir une aide financière allant de 1 000 $ à 4 000 $ pour réparer et améliorer leur maison. Les aînés admissibles retirent des sommes d'un compte bancaire spécial créé à cette fin. Les travaux admissibles comprennent les réparations ou les améliorations permanentes d'un logement ou d'un garage. Les sommes peuvent servir à payer la main-d'oeuvre et les matériaux.
- **Subventions aux immeubles d'appartements autonomes pour les aînés** — Les municipalités où l'on trouve des immeubles d'appartements autonomes exploités pour les aînés par des organismes sans but lucratif sont admissibles à une aide financière si l'ensemble a été assujetti

à la taxe municipale pendant l'année de présentation de la demande. L'aide prend la forme d'une subvention qui ne dépasse pas le montant récupérable pour la partie municipale de l'impôt.

- **Programme d'aide aux répertoires de logements** — Le gouvernement offre des subventions annuelles aux organismes sans but lucratif approuvés qui exploitent des répertoires de logements. Ce programme a pour objectif d'aider les ménages (y compris les ménages d'aînés) qui ont de la difficulté à se trouver un logement approprié, ainsi que de recueillir de l'information sur les problèmes de logement de ces ménages. Jusqu'à présent, neuf répertoires bénéficient de fonds, dont quatre qui sont orientés vers les ménages d'aînés.

Autres programmes provinciaux

Le gouvernement provincial finance actuellement divers autres programmes visant à améliorer les conditions de logement des aînés habitant en Alberta. On en trouvera ci-après de brefs résumés.

En vertu du **Programme de pensions de veuves de l'Alberta**, les bénéficiaires d'une pension de ce genre peuvent aussi être admissibles à une réduction d'impôt foncier, à une subvention d'aide aux locataires, à une subvention aux aînés pour l'amélioration de leur maison ou à une aide visant à compenser les coûts de chauffage de leur maison.

Des **centres d'hébergement** assurent des soins personnels et une surveillance médicale aux personnes qui sont raisonnablement autonomes mais qui ont besoin d'une certaine aide dans l'exécution des tâches quotidiennes. Il se peut qu'on renonce aux subventions provinciales dans certaines circonstances.

Le **Programme de protection contre les coûts de chauffage pour les aînés** vise à aider les aînés à payer les coûts de chauffage de leur maison. Une somme de 100 $ par an est versée aux propriétaires-occupants de 65 ans ou plus ou aux veufs ou veuves de 60 à 64 ans dont le conjoint avait 65 ans et plus lors de son décès.

En vertu du **Programme d'adaptation des maisons**, le gouvernement offre des subventions de 5 000 $ aux propriétaires, aux locataires et aux propriétaires-bailleurs afin de modifier des logements pour des occupants en fauteuil roulant ou des personnes dont les handicaps les obligeront tôt ou tard à utiliser un fauteuil roulant. Le revenu redressé du ménage doit être inférieur à 30 000 $ par an.

Les maisons de soins spéciaux, bien qu'exploitées par le secteur privé, doivent obtenir un permis du gouvernement provincial.

Le **Programme de soins à domicile** assure tout un éventail de services de santé et de soutien à domicile pour les personnes qui en ont besoin parce que leur état de santé nuit à leur capacité de fonctionner de façon autonome.

En plus des programmes de logement fédéraux-provinciaux dont il a été question, différents ministères au niveau provincial ou territorial offrent leurs propres programmes dont profitent les aînés, même s'ils n'en sont pas les seuls bénéficiaires. Ces programmes visent souvent à compléter ou à accroître l'aide des programmes fédéraux-provinciaux.

En plus, toutes les provinces offrent un programme de soins à domicile par l'intermédiaire duquel les aînés peuvent recevoir des services de santé et d'aide familiale. D'autres programmes provinciaux ou territoriaux qui appuient un mode de vie autonome pour ce groupe comprennent : les services de garde de jour, les soins de répit, l'entretien ménager, les services de repas à domicile, le transport, les services infirmiers à domicile et les clubs d'âge d'or dans les centres communautaires. Un grand nombre de ces programmes sont offerts par les ministères provinciaux ou territoriaux de la Santé ou des Services sociaux.

Initiatives des gouvernements locaux

De nombreux gouvernements municipaux ainsi que des associations bénévoles et du secteur privé travaillant au palier local ont également pris l'initiative d'assurer des services sociaux et des services liés à la santé aux personnes âgées. En outre, il est fréquent que les municipalités régionales ou locales agissent comme agents d'application pour les programmes financés soit par la province, soit par le gouvernement du Canada.

Il n'est pas rare qu'il y ait des différences marquées quant au type de services offerts d'une municipalité ou d'une région à l'autre, surtout parce qu'il y a de fortes variations au titre de la capacité de financer ou de fournir un service. Cette situation se produit plus souvent dans les régions rurales où l'assiette fiscale est souvent insuffisante pour permettre des mesures locales.

Les gouvernements locaux peuvent offrir les sortes suivantes de programmes de soutien à domicile :

- infirmières visiteuses et services de soins à domicile;
- services d'aide ménagère;
- popote roulante;
- soins de répit;
- services de transport ou réduction du prix des billets de transport public pour les aînés;
- services de soins de jour;
- centres de l'âge d'or;
- programmes d'extension;
- services d'aide à domicile;
- centres de services de soutien pour les aînés; et
- visites amicales.

Les entreprises du secteur privé offrent également des services de soutien ou de l'équipement, contre rémunération, aux personnes âgées. On trouve des services tels : les systèmes d'intervention d'urgence, les soins à domicile et les services de coiffeur à domicile.

Rôle des associations nationales et des associations de logements publics

D'autres intervenants contribuent à l'amélioration du logement pour les Canadiens et pour les personnes âgées. Bien que chacun de ces organismes nationaux de logement ait un intérêt particulier ou parle au nom d'un secteur donné de la population, d'une façon ou d'une autre chacun a aidé à promouvoir la qualité de vie et la qualité du logement.

Les associations nationales qui s'occupent directement de logement sont l'Association canadienne des constructeurs d'habitation, l'Institut canadien de l'habitation usinée, l'Institut canadien d'aménagement urbain, la Fédération de l'habitation coopérative du Canada, l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine et la Fédération canadienne des municipalités. En bref, ces associations s'intéressent aux domaines suivants :

- **Association canadienne des constructeurs d'habitation (ACCH)** — Puisque la plupart des aînés se préoccupent de conserver leur autonomie, en maintenant leur sécurité financière et leur mode de vie, il faut offrir un éventail beaucoup plus grand de choix. À titre de porte-parole de l'industrie privée de la construction domiciliaire, l'ACCH étudie des options qui permettront de répondre aux besoins divers des aînés. Ces options comprennent des logements transformables, des pavillons-jardins et des collectivités de retraite. L'Association intervient également auprès du gouvernement fédéral en vue d'obtenir des mesures susceptibles d'accroître l'abordabilité des logements du troisième âge. Il s'agit notamment d'allocations de logement pour les aînés, de mesures fiscales et d'assouplissement du zonage pour permettre la cohabitation et d'autres options novatrices en matière de logement.

  On peut constater concrètement l'intérêt que porte l'ACCH au logement du troisième âge par la création récente d'un conseil du logement du troisième âge.

- **Institut canadien de l'habitation usinée** — Organisme national représentant l'industrie de l'habitation usinée, cet institut s'intéresse principalement aux maisons mobiles et aux logements modulaires. Ce type de logement s'avère depuis longtemps intéressant pour les aînés. Les maisons mobiles dans des parcs dotés de tous les services offrent la sécurité, l'entretien, les agréments et la structure sociale des logements en copropriété, sans parler de l'intimité et du fait que le logement n'ait qu'un étage. Les petites maisons modulaires ont les mêmes avantages.

  Le projet-pilote de pavillons-jardins de la SCHL utilisait uniquement des maisons mobiles et des logements modulaires, et l'on prévoit que ce type de logement deviendra de plus en plus populaire à mesure qu'augmentera le nombre des aînés.

- **Institut canadien d'aménagement urbain (ICAU)** — L'Institut est un organisme indépendant sans but lucratif représentant divers professionnels du secteur privé qui ont un intérêt commun pour l'urbanisme, l'aménagement et le réaménagement au Canada. Les membres comprennent des propriétaires, des promoteurs, des constructeurs de complexes et d'immeubles industriels, commerciaux et résidentiels, des banquiers et des investisseurs ainsi que des professionnels et des experts-conseils des domaines connexes. Au cours des dernières années, l'Institut a fait un apport précieux aux discussions sur l'abordabilité du logement pour les Canadiens à revenu faible et modeste, particulièrement les personnes âgées.
- **Fédération de l'habitation coopérative (FHC)** — Les coopératives sont des organismes sans but lucratif appartenant aux résidents membres dans le cadre d'une structure de comité; chaque membre a une part et un vote. Certaines coopératives, qui assurent de diverses façons la sécurité d'occupation, sont destinées aux personnes âgées.

  En représentant les préoccupations des coopératives membres au palier fédéral, la FHC est en mesure de préconiser des modifications aux programmes nationaux de logement et d'intervenir en faveur de nouveaux programmes (p. ex. le programme fédéral des coopératives d'habitation, qui présente une technique novatrice de financement).
- **Association canadienne de l'habitation et de la rénovation urbaine (ACHRU)** — Le secteur sans but lucratif, avec l'aide de tous les paliers de gouvernement, participe à l'application d'une bonne partie des programmes de logement social du pays. Bon nombre de ces ensembles intègrent les aînés dans des lotissements familiaux, ce qui leur offre la sécurité, la compagnie, un emplacement approprié et l'abordabilité. La majorité du secteur de logement public sans but lucratif du Canada appartient à l'ACHRU, qui préconise des logements suffisants et abordables pour les Canadiens à revenu faible ou modeste.
- **Fédération canadienne des municipalités** — Porte-parole officiel d'un grand nombre des gouvernements locaux du Canada, la Fédération canadienne des municipalités s'occupe de diverses questions, notamment du logement. Avec l'aide financière de la SCHL, le groupe de travail de la Fédération sur le logement s'occupe actuellement d'un projet tripartite de réforme réglementaire avec l'Association canadienne des constructeurs d'habitation et l'Association canadienne de l'habitation et de la rénovation urbaine. Ce projet a pour objectif de faciliter la réforme municipale des règlements de zonage, ce qui encourage de nouvelles formes de logement (p. ex. les pavillons-jardins, les appartements accessoires, la conversion).

En plus de ces associations axées sur le logement, d'autres organismes, qui représentent des aînés et d'autres groupes à besoins spéciaux, préoccupés de questions sociales et de pauvreté, intéressés aux aspects techniques du logement ou à la statistique du logement, jouent un rôle de plus en plus important en ce qui concerne les services de logement et les services sociaux pour les aînés. Des forums comme les conférences territoriales-provinciales sur le logement des personnes âgées, organisés conjointement avec la SCHL, permettent de faciliter le dialogue entre l'industrie du logement et ces organismes de défense d'intérêts particuliers.

III. Options de logement

En comparaison de ce qui se faisait il y a même seulement deux décennies, la gamme des options de logement offerte aux personnes âgées à revenu faible, moyen ou élevé s'est beaucoup élargie, grâce à une plus grande conscience et sensibilité aux besoins et aux exigences de ce secteur important de la population. Bien que bon nombre des options suivantes ne soient pas encore offertes ou alors seulement en certains endroits, elles sont répertoriées ici en raison de l'intérêt qu'elles peuvent présenter pour les aînés.

Options permettant de vieillir sur place

Diverses options de logement sont offertes aux personnes âgées qui désirent demeurer dans leur propre maison tout en améliorant leur qualité de vie, leur sécurité et leur situation financière. Ces options sont les suivantes :

- **Rénovation/modification de la maison** — Des modifications telles des points d'appui dans les salles de bain, des armoires et des comptoirs de cuisine abaissés et l'accès au fauteuil roulant peuvent aider les aînés à conserver leur autonomie.
- **Systèmes d'intervention d'urgence** — Ces systèmes sont actuellement assurés par des organismes publics sans but lucratif et des organismes privés et donnent aux aînés la sécurité de savoir qu'ils recevront de l'aide en cas d'urgence.
- **Cohabitation** — La cohabitation avec d'autres personnes, jeunes ou âgées, peut donner aux propriétaires âgés la compagnie dont ils ont besoin et un sentiment de sécurité.
- **Appartements accessoires** — Un appartement accessoire (qui doit être approuvé par la municipalité) est un logement autonome que l'aîné peut soit louer lui-même ou louer à des locataires. En plus des avantages de compagnie et de sécurité, le propriétaire peut jouir d'un bénéfice monétaire.
- **Plans de transformation de l'avoir propre** — Ces plans permettent aux personnes âgées de convertir l'avoir propre accumulé dans leur maison en revenu supplémentaire, ce qui peut leur permettre de demeurer dans leur maison.
- **Services de soutien** — Comme nous l'avons dit ci-dessus, toute une gamme de services sont offerts par divers organismes publics, privés et bénévoles pour aider les aînés à habiter chez eux.

Options permettant d'habiter à proximité de sa famille et de ses amis

Plusieurs dispositions permettent aux aînés d'habiter des logements indépendants tout en étant à proximité de leur famille et de leurs amis qui peuvent leur donner un soutien officieux.

- **Duplex et triplex** — Un célibataire ou un couple âgé peut occuper l'un des logements tandis que des parents ou des amis occupent l'autre.
- **Cohabitation et appartements accessoires** — L'aîné occupe un appartement accessoire dans la maison d'un ami ou d'un membre de sa famille.
- **Logements bifamiliaux** — Il s'agit d'une paire de logements jumelés, un étant un logement familial et l'autre un petit logement (d'ordinaire d'un seul étage) conçu de façon à répondre aux besoins d'une personne âgée. Il a sa propre entrée et son propre numéro civique.
- **Pavillons-jardins** — Il s'agit de petites maisons autonomes, conçues pour les personnes âgées, placées sur le même terrain que la maison d'un membre de la famille. Cette option exige une modification du règlement de zonage.
- **Logements transformables** — Ces logements peuvent être transformés facilement et à peu de frais par la famille lorsqu'il deviendra nécessaire d'y inclure un appartement. Cet appartement pourrait être occupé par une personne âgée, ou alors le propriétaire pourrait être une personne âgée qui loue cet appartement pour obtenir un revenu supplémentaire.

Options permettant d'habiter en compagnie de ses pairs

Il arrive que des personnes âgées jugent que le temps est venu de choisir un mode de vie expressément conçu pour eux. Les options qui comportent une ségrégation en fonction de l'âge sont les suivantes :

- **Logements de retraite protégés** — Ces appartements ou groupes de maisons d'un étage construits expressément pour les aînés sont conçus pour permettre l'autonomie. Ils comprennent des systèmes d'intervention d'urgence et un directeur qui assure une aide informelle.
- **Cohabitation** — Ces logements fournissent un milieu de type familial et peuvent recevoir un maximum de dix aînés, qui

partagent la salle à manger et les locaux de loisirs et les locaux collectifs. Les appartements privés peuvent être soit des appartements autonomes, soit des studios.

- **Logements-foyers** — Ces logements sont semblables à la catégorie précédente, mais à plus grande échelle. Ils assurent un plus grand nombre de services, y compris les repas et l'aide ménagère. Les occupants ont leurs propres appartements, qui comprennent une cuisinette, et prennent au moins un repas par jour dans une salle à manger commune. D'ordinaire, ces logements appartiennent à un organisme public ou sans but lucratif.
- **Maisons de type Abbeyfield** — Une aide ménagère à domicile s'occupe du fonctionnement de la maison, des courses et de la préparation des repas.
- **Logements coopératifs du troisième âge** — Les coopératives d'habitation offrent la sécurité d'occupation ainsi que le contrôle et la gestion du projet par les résidents. Certains ensembles sont financés par les membres.
- **Foyers collectifs satellites** — Les aînés habitent dans une famille, dans une maison traditionnelle, et passent la journée dans une installation voisine qui offre un programme de soins de jour.
- **Villages de retraite** — Destinés à la population des aînés actifs et indépendants, ces collectivités présentent diverses tailles, depuis les petits immeubles d'habitation jusqu'aux lotissements complets ou même aux petites villes. Les logements peuvent être de petites maisons, des maisons mobiles ou des appartements. Des magasins, des installations de loisirs et des installations sociales sont fournis.
- **Collectivités de retraite de maisons mobiles** — Ces maisons sont d'ordinaire situées à la campagne ou en banlieue et, comme les collectivités de retraite, offrent toute une variété de services et d'installations. Cependant, cette option est généralement plus abordable.
- **Communautés de retraite offrant un éventail de soins** — Ces communautés offrent tout le spectre des soins permanents, depuis l'autonomie jusqu'aux soins infirmiers. La gamme de services, de types de logements et d'installations est donc considérable.